



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 08-О/2017

от 08 февраля 2017 года

**справедливой стоимости права собственности
на земельный участок площадью 660 кв. м.,
расположенный по адресу:
Краснодарский край, Сочи, Центральный район,
ул. Ландышевая, с/т «Бриз», уч. 140**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 06 февраля 2017 года

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2017 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел.8 (905) 500-99-71

e-mail: info@cfc-rus.com

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-же Савиной Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 1-Р2/115-17 от 31.01.2017 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на земельный участок площадью 660 кв. м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, с/т «Бриз», уч. 140.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 06 февраля 2017 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Фомичев Г.А.

08.02.2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ВВЕДЕНИЕ	5
1.1. Основание для оценки	5
1.2. ЗАКАЗЧИК	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	6
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	6
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	7
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.14. Вид определяемой стоимости	9
1.15. Этапы проведения оценки	10
1.16 . Перечень материалов, предоставленных Заказчиком	10
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ	10
2.2. Рынок недвижимости Кубани	11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА СОЧИ И ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА	16
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	19
5.1. Сравнительный подход	19
5.2. Доходный подход	23
5.3. Затратный подход	26
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	26
6.1. Сравнительный подход	26
6.2. Доходный подход	30
6.3. Затратный подход	31
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	31
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	32
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	32
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА	32
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	32
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	32
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	33
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	33
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	33
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	33
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	33
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	34
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	35
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	36
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	36
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	37

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с/т "Бриз", уч. 140, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:49:02 06 009:0232
Адрес объекта	Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с/т "Бриз", уч. 140
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на объект оценки. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АК № 599914 от 07 марта 2012 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	2 365 500 (Два миллиона триста шестьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 06 февраля 2017 года, округленно составляет:

2 365 500 (Два миллиона триста шестьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 08 февраля 2017 года

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 1-Р2/115-17 от 31.01.2017г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» (Д.У.) Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 301018106000000000232
БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70010/7 от 24 января 2017 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2018 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 7 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)

ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманский пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: **Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с/г "Бриз", уч. 140**, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:49:02 06 009:0232.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

06 февраля 2017 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

06 февраля 2017 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 08-О/2016 от 08 февраля 2017 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на объект оценки. Собственниками объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного

рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 23 АК № 599914 от 07 марта 2012 г.

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов, предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);

- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (земельным участкам). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки;
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже земельных участков.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на земельный участок , расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с/т "Бриз", уч. 140 , площадью 660,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:49:02 06 009:0232
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	06 февраля 2017 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не

	проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. - Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
--	---

1.14. Вид определяемой стоимости¹

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

- 1 Свидетельство о государственной регистрации права № 23-АК 599914 от 07 марта 2012 года.
- 2 Кадастровый паспорт земельного участка.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

По оценке Минэкономразвития России, с начала прошлого года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2017 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала прошлого года в декабре 2016, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в декабре 2016 продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве

и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В январе 2017 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в декабре 2016). В строительстве также продолжилось снижение – в январе, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в декабре).

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в январе наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2016 г. реальные располагаемые доходы населения показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В декабре 2016 г. ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в январе 2017 г., по оценке, составил 25,5 млрд. долл. США

Импорт товаров в январе текущего года, по оценке, составил 16,0 млрд. долл. США

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2016 г., по оценке, составило 10,2 млрд. долл. США, относительно декабря 2015 г. снизилось на 34,0 процента.

В январе 2017 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,9% против 0,3% в декабре. Это отразилось и на годовых показателях.

2.2. Рынок недвижимости Кубани

Рынок недвижимости Кубани занимает третье место по динамике развития и инвестиционной привлекательности после самых больших городов России Москвы и Санкт-Петербурга. Построенная и сданная в эксплуатацию недвижимость Краснодарского края в 2016 году составила в процентном соотношении около 10 % от общего количества введенного в эксплуатацию жилья в России.

По результатам прошедшего года можно сказать, что прогнозы в сфере недвижимости Краснодарского края оправдались.

При относительной стабильности на рынке недвижимости к концу года отмечается рост цен на жильё на 8-10% в основном в эконо и в бизнес-сегментах (по данным кубанской палаты недвижимости). Осенний рост активности в сентябре 2016 года повлёк за собой рост цен. Цены на ликвидные новостройки с начала прошлого года выросли с 36 тыс. руб. за 1 кв. м. до 39-42 тыс. руб. за 1 кв. м.

На вторичном рынке, в течение года наблюдается некая стабильность, лишь к концу года цены начали расти, рост составил около 2-4%. Следует отметить, стимулом к росту цен послужило упрощение системы ипотечного кредитования и увеличения ипотечных программ. Данные факторы привели к увеличению спроса.

По данным проводимого мониторинга в 2016 году банками было выдано 6544 жилищных кредитов на сумму 7,6 млрд. руб. из которых 3724 ипотечных кредитов на сумму 6,6 млрд. руб.

По прогнозам на 2017 год ожидаемое число кредитов составит около 8,5 тысяч из них ипотечных 4,5 тысячи.

Средняя ставка по ипотеке в Краснодаре и Краснодарском крае находится в диапазоне 7-17,75% годовых в рублях и 6,98-15% годовых в валютных кредитах.

Срок ипотечного кредитования может достигать 50-ти лет. Существуют множество ипотечных программ, в том числе с использованием материнского капитала и военной ипотеки. Привлекательность ипотечного кредитования обеспечивается введением новых ипотечных программ, существующих только в Краснодарском крае, таких как "народная ипотека". Новый беспрецедентный ипотечный проект сможет сделать доступным жилье для многих семей со средним достатком и реализовать свои права на жилье уже через 6 лет накоплений. Ипотека в Краснодаре - это не только кредит на жильё. Ипотечные банки так же предлагают нецелевые кредиты под залог недвижимости, которая имеется в собственности у заёмщика. В наше время наблюдается дефицит однокомнатных квартир "эконом класса" и не только высокой степени готовности. И это не удивительно, однокомнатные квартиры от надёжных застройщиков, хорошо показавших себя во время кризиса, предлагаются со сдачей в 2016 году. Можно сказать, что однокомнатная квартира - это самый ликвидный товар. Их можно выгодно инвестировать при минимальных вложениях.

Краснодар. Краевой центр, второй по численности населения после Ростова-на-Дону город Южного федерального округа и самый крупный город Северного Кавказа, крупнейший в ЮФО транспортный узел. Рынок недвижимости стабилен.

Черноморские курорты: Большой Сочи, Большой Геленджик, Анапа и район, Туапсинский район. Более мелкое районирование нецелесообразно, поскольку к числу отстающих относится только Туапсе и ближайшие окрестности, северная же часть Туапсинского района входит в состав курорта Большой Геленджик. Ценовая ситуация неоднородная, однако по ценовой динамике Геленджик и Анапа опережают Сочи, и цены в ближайшем будущем могут сравняться.

Другие перспективные зоны. К ним можно отнести имеющие перспективы курортного развития Ейск и Темрюк, а также промышленный Армавир, являющийся важным транспортным узлом. Рынок многоквартирного жилья в этих населенных пунктах пока только делает первые шаги к развитию. Остальные населенные пункты Кубани пока не представляют интереса для девелоперов. К местам, где в отдаленной перспективе можно ожидать развития рынка организованной застройки, можно отнести, разве что, Горячий Ключ.

Земля в Сочи постоянно находится на высоком ценовом уровне. Земельные участки в престижных районах Сочи особенно дорогие. Рынок недвижимости г. Сочи на сегодня может предложить достаточно много объектов различного класса и ценового диапазона, начиная с домов, находящихся на стадии строительства и уже сданных в эксплуатацию, а также земельные участки в Сочи. Цены на земельные участки в Сочи различны и колеблются в зависимости от расстояния до моря, наличия коммуникаций, ровности участка и т. д. Цены на квартиры во вторичном рынке тоже различны и зависят от расположения дома, его состояния, близости к инфраструктуре и этажа. Цены на новостройки в Сочи практически близки к столичным. Сегодня рынок новостроек характеризуется повышенным интересом, однако предпочтение при покупке отдается пока вторичному рынку жилья.

Продажа земли в Сочи пользуется большим спросом у московских и питерских покупателей, а также в нефтяных регионах. Возрастание интереса к земле в Сочи и Красной Поляне обусловлено развитием района и масштабными инвестиционными проектами. В последнее время возрастает интерес к горнолыжному курорту Красная Поляна строительно-инвестиционных компаний и частных лиц, готовых вкладывать денежные средства в развитие инфраструктуры и строительство объектов.

Красная поляна - это небольшой курортный посёлок, расположенный в 70 км от центра Сочи и в 40 км от Адлера. Ежегодно этот горнолыжный курорт привлекает все больше и больше туристов. Сейчас в этом районе построено большое количество объектов недвижимости: отелей, канатных дорог, туристической инфраструктуры, горнолыжных объектов. Связано это с тем, что Сочи в феврале 2014 года был столицей Зимних Олимпийских игр. И это тоже является одной из причин высоких цен на землю в Сочи и Красной Поляне. Сочи - самый \"длинный\" российский город и единственный курорт, который находится в субтропической зоне.

В состав Большого Сочи входят четыре района - Центральный, Хостинский, Адлерский и Лазаревский.

Центральный район - занимает первое место по популярности среди районов Большого Сочи и обладает наиболее высоким уровнем цен на землю. Основным фактором, увеличивающим стоимость земельного участка, является близость к морю и центру. Также на стоимость земли влияют такие характеристики как: окружение, инфраструктура, экология. Стоимость земельных участков, которые идеально подходят под строительство элитных жилых комплексов и многоквартирных домов находится в пределах от 17 000 \$ до 45 000 \$ за сотку.

В соответствии с этим традиционно вызывают интерес участки, расположенные в пределах не более 1 км. от моря. Наибольшей популярностью у инвесторов и инвестиционно-строительных компаний, пользуются земельные участки, расположенные в Центральном районе и той части Хостинского района, которая непосредственно граничит с Центральным, а также земельные участки на горнолыжном курорте Красная Поляна.

Отсутствие железнодорожных путей на территории Центрального района, проходящих по большей части побережья Большого Сочи, также является несомненным плюсом, отражающимся на его привлекательности. Здесь наблюдается наибольшая плотность населения - многие отдыхающие предпочитают останавливаться именно в Центральном районе.

Строительство жилья эконом класса ведется в Центральном р-не также - но уже на значительном удалении от моря - в микрорайонах Макаренко и Арета. Здесь более низкие цены, т.к. эти районы отстают по большинству параметров - основными из которых является - близость к морю и относительно плохая транспортная доступность. Они удалены от моря на расстоянии 4500- 5000 км. Также строительство ведется в поселках Лазаревское, Кудепста, Адлерском районе (поселок Голубые Дали).

Для строительства коттеджных поселков - максимально подходит Хостинский р-н, Красная Поляна и поселок Дагомыс.

В Адлерском районе больше всего пользуются спросом земельные участки, расположенные в районе Нижней Имиретинской бухты. Прежде всего, это связано с рельефом местности и отсутствием железной дороги на данном участке. Стоимость земли в Адлерском районе находится в пределах от 6 000 \$ - 15 000 \$ за сотку.

В Лазаревском районе на данном этапе стоимость земли наиболее низкая, что связано с максимально удаленным расположением от центра и от аэропорта, и пока еще плохо развитой инфраструктурой. Но несмотря на это район имеет большое будущее и перспективы развития, его несомненными плюсами являются - хорошая экология и наибольшая протяженность пляжной полосы. Основной объем земель Лазаревского района находится на территории Сочинского Национального природного парка. В настоящий момент уже создан план комплексного развития территории. Важнейшей задачей создания единой инфраструктуры, видится решение транспортной проблемы - ограниченной пропускной способности федеральной автотрассы - для чего будут проработаны альтернативные варианты организации транспортного сообщения с другими районами Сочи.

Общая площадь Сочи составляет около 3500 кв. км, протяженность вдоль моря составляет 146 км. Территориально город разделен на 4 административных района:

Центральный, Хостинский, Адлерский и Лазаревский. Наибольшим по площади является Лазаревский район.

Название района	Краткое описание районов Сочи
Центральный	Самый высокий уровень цен, концентрация объектов инфраструктуры, лучшая транспортная и пешеходная доступность, отсутствие ж/д путей на большей части побережья.
Адлерский	В районе расположен аэропорт. Наиболее известным объектом является горнолыжный курорт «Красная поляна». Также популярны участки, расположенные в Имеретинской низменности, где планируется строительство нескольких Олимпийских объектов.
Хостинский	Знаменитый климатический и бальнеологический курорт Большого Сочи. Самый мягкий микроклимат и уникальная реликтовая природа. Здесь сосредоточены предприятия гостиничной сферы. Преимуществом является близость к центру города.
Лазаревский	Максимально удален от центра города и аэропорта, низкий уровень развития инфраструктуры, хорошая экология, наибольшая протяженность пляжной полосы.

В настоящее время в Сочи действует запрет местных властей на приобретение в собственность любой земли, кроме участков, находящихся во владении у физических лиц. После объявления Сочи местом проведения Олимпиады 2014, была выявлена нехватка свободной земли под строительство олимпийских объектов. Вследствие этого государством была узаконена процедура изъятия участков у собственников с последующей компенсацией.

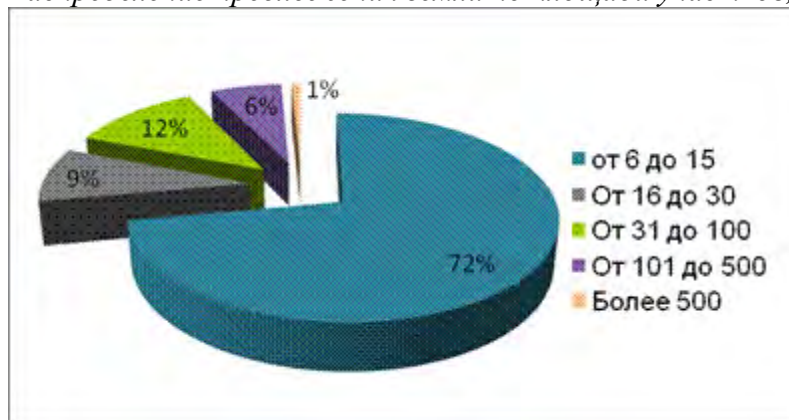
Таким образом, преимущественной формой владения является аренда (чаще всего сроком на 49 лет), купить же участки можно у собственников, оформивших собственность на участки до введения запрещающих норм.

В настоящее время в структуре предложения земельных участков в Сочи наибольшую долю занимает Лазаревский район, в то время как на долю Центрального и Адлерского районов в совокупности приходится немногим более 20% от общего предложения.

Источник: Bescar Realty Group

Структура предложения по площади предлагаемых участков демонстрирует преобладание небольших участков (от 6 до 15 соток).

Распределение предложения земли по площади участков, соток



Источник: Bescar Realty Group

Стандартное предложение на рынке представляет собой:

- участок площадью около 10 соток;
- категория земель - земли поселений;

- вид разрешенного использования – ИЖС (индивидуальное жилое строительство);
- наличие коммуникаций.

В целом, привлекательность земли в Сочи обусловлена уникальными климатическими и природными условиями (наличием моря, горных массивов, уникальными бальнеологическими ресурсами др.), хорошей экологией.

Инвестиционная привлекательность Сочи многократно увеличилась вследствие объявления города столицей Олимпиады, а также осуществления Федеральной целевой программы "Развитие города Сочи как горноклиматического курорта на 2006-2014 годы", целью которой является преобразование Сочи из сезонного города-курорта в круглогодичный.

При выборе земельных участков решающее значение имеют следующие факторы:

- местоположение (близость к морю, центру города, транспортная доступность, близость к горнолыжным трассам);
- наличие всех коммуникаций;
- развитость инфраструктуры;
- наличие обременений.

Наиболее интересными для покупателей являются участки, расположенные в центральном районе, на удалении не более 1 км от моря (под строительство гостиниц, жилых комплексов), а также участки площадью от 15 соток под строительство индивидуальных загородных домов со всеми коммуникациями на территории участка.

После проведения Олимпиады наблюдается понижение спроса на все виды недвижимости, в т. ч. земельные участки. В структуре спроса увеличилась доля запросов на участки под индивидуальное жилое строительство в Лазаревском районе, что является иллюстрацией снижения покупательной способности населения России, поскольку цены в Лазаревском районе традиционно самые низкие в Сочи.

Кроме того, снизилась инвестиционная активность девелоперов и, соответственно, доля запросов с целью покупки земельных участков под строительство коммерческой (включая жилье) недвижимости.

На ценообразование на рынке земли в Сочи влияет дефицит качественного предложения (участков, расположенных вблизи моря с хорошей транспортной доступностью, пригодных для строительства осталось не так много).

Основными ценообразующими факторами являются: площадь участка и его местоположение. В рамках местоположения на стоимость участка влияют:

- транспортная, пешеходная, визуальная доступность участка;
- рельеф участка, вид на море, горы;
- локальное окружение, плотность застройки в районе объекта,
- наличие коммуникаций и социальной инфраструктуры.

После февраля можно констатировать плавное повышение стоимости предложений земельных участков, что вызвано сезонным характером спроса на недвижимость в Сочи.

Тем не менее, в настоящее время условия продажи по большинству объектов подразумевают возможность торга, причем размер скидки в отдельных случаях может достигать 10-30%.

Максимальная стоимость земельных участков по-прежнему фиксируется в Центральном районе, незначительно отличается стоимость участков в Адлерском и Хостинском районах, существенно отстают по цене участки в Лазаревском районе.

К тенденциям рынка земли в Сочи можно отнести:

- Отложенный характер спроса на земельные участки (потенциальные покупатели находятся в ожидании снижения цен до приемлемого уровня);
- Цены предложений в среднем, на 10-30% выше цены реальных сделок;
- Дефицит земли остро ощущается лишь в Центральном районе Сочи;

- Активно развивается рынок земли Лазаревского района, где земля в настоящее время на порядок ниже, чем в остальных районах;
- Наиболее активными покупателями на рынке являются физические лица.
- Снижение спроса со стороны девелоперов за счет снижения инвестиционной активности (многие проекты замораживаются), финансирование новых проектов приостановлено;
- Многие собственники земли не снижают цену на участки, ожидая позитивной динамики цен на рынке и увеличения спроса в течение летнего периода.

В ближайшей перспективе можно прогнозировать фиксацию нынешних цен до конца лета.

В долгосрочной перспективе (5-7 лет) на рынок земли г. Сочи будут влиять следующие факторы:

Фактор	Влияние
Восстановление экономики после кризиса	Кредитование девелоперских проектов, повышение спроса со стороны девелоперов
Рост доходов населения	Повышение спроса на участки со стороны физических лиц, увеличение стоимости участков под коттеджное строительство
Увеличение спроса на недвижимость эконом-класса	Снижение общей стоимости земли
Улучшение сообщения между Сочи и другими городами России, СНГ и зарубежными странами посредством автомобильных, морских, авиационных и железнодорожных перевозок	Увеличение туристических потоков, увеличение стоимости участков, подходящих под строительство рекреационных объектов

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание города Сочи и Центрального района города

Сочи — город-курорт в России, на черноморском побережье Краснодарского края. Образует муниципальное образование город-курорт Сочи. Является самым крупным курортным городом России, неофициально именуется летней и курортной «столицей» России.

Постоянное население города в пределах городской черты — 343 285 человек (2010). Занимает 5-е место среди городов Южного федерального округа (после Ростова-на-Дону, Волгограда, Краснодара, Астрахани) и 52-е место по численности населения в России. Среди городов на Чёрном море Сочи делит 5-е место с Варной, уступая Одессе, Самсуну, Трабзону и Севастополю.

Муниципальное образование город-курорт Сочи насчитывает 421 тыс. чел. и составляет Сочинскую городскую агломерацию. Сочи — Город краевого подчинения. С 27 августа 1948 года по 3 июня 1958 года был подобно Москве, Ленинграду, Киеву и Севастополю городом республиканского подчинения.

Муниципальное образование город-курорт Сочи, известное также неофициально как Большой Сочи, занимает прибрежную полосу около 105 км (145 км по старой автодороге) и простирается от реки Шепси (на северо-западе) до Государственной границы с Республикой Абхазия по реке Псоу и является самым длинным городом России и Европы.

В Сочи, в Адлерском районе города (в Адлере и в посёлке Красная Поляна, находящемся в 39 км от берега Чёрного моря (52 км к С-В от ж/д ст. Адлер)), будут

проводиться зимние Олимпийские игры 2014. 15 сентября 2009 года Сочи вступил во Всемирный союз олимпийских городов.

Город Сочи вместе с прилегающими к нему курортными посёлками и сельскими населёнными пунктами образует муниципальное образование «Город-курорт Сочи», разделённое на 4 административных района. Собственно город Сочи включает в себя полностью Центральный район, а также городские части (микрорайоны), входящие в состав трёх других административных районов: Адлерского, Лазаревского и Хостинского.

Центральный район — один из четырёх административных районов муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края России.

Район расположен между Мамайским перевалом и рекой Верещагинка. Представляет собой непосредственно сам исторический Сочи, за исключением южной части старого города (Верещагинская Сторона), относящейся к Хостинскому району. Граничит с Хостинским и Лазаревским районами. Особенность района в том, что он не имеет в своём подчинении земель за пределами городской черты. Территория — 32 кв. км.

Центральный район был образован 10 февраля 1961, как историческая часть города, в связи с расширением городской черты Сочи и присоединения к нему Адлерского и Лазаревского районов.

В состав района входят 12 микрорайонов: Больничный Городок, Верхняя Мамайка, Вишнёвая, Гагарина, Донская, Завокзальный, Заречный, Мамайка, Новый Сочи, Пасечная, Труда, Центральный

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с/т "Бриз", уч. 140**, площадью 660,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:49:02 06 009:0232.

В своей оценке эксперт исходил из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект. Обременения на оцениваемый участок не зарегистрированы.

Фотографии объекта приведены в п. 11.1

Описание земельного участка

Местоположение	Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с/т "Бриз", уч. 140
Кадастровый номер	23:49:02 06 009:0232
Площадь земельного участка, га	660 кв. м. (не застроенный)
Целевое назначение земельного участка	Для индивидуального жилищного строительства
Подъезд	Хороший

Основные выводы:

- Объект имеет достаточную транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.
- Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки от средне районной.
- Местонахождение объекта оценки привлекательно для размещения малоэтажной застройки.

Местонахождение объекта оценки привлекательно для строительства малоэтажного строительства.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*, рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
2. *Физическая возможность*, рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*, рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. *Максимальная эффективность*, рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- 1) Для незастроенного земельного участка
- 2) Земельного участка с имеющимися улучшениями.

На первом этапе оценщик рассматривает варианты наилучшего использования при определении справедливой стоимости для незастроенного земельного участка.

На втором этапе оценщик рассматривает возможные варианты использования земельного участка вместе с имеющимися улучшениями. Для этого выбираются легитимные варианты использования имеющегося земельного участка.

Проанализировав все данные об оцениваемом объекте, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его предполагаемое целевое назначение на дату оценки, то есть использование земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В данном случае оптимальное использование объекта оценки выявлено путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем критериям, то есть вышеупомянутое НЭИ может:

- быть физически возможным, при разработке соответствующего плана застройки, учитывающего ограничения объекта оценки;
- быть законодательно допустимым, поскольку правовых ограничений предполагаемого использования не выявлено;
- быть финансово состоятельным, поскольку предполагаемое использование в соответствии со стратегическими планами потенциальных владельцев должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, поскольку предполагаемое использование может иметь наибольшую продуктивность среди других вариантов использования.

В рамках данной работы, оценщик, вынужден отказаться от рассмотрения различных вариантов использования земельного участка в силу юридической правомочности. Законодательно допустимым использованием данного земельного участка является индивидуальное жилищное строительство.

Таким образом, в рамках данной работы будет рассматриваться вариант использования оцениваемого земельного участка - для индивидуального жилищного строительства.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1. Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом, до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок

Метод распределения

Если продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения, следует обращаться к косвенным и менее надежным способам, в частности к методу распределения, для успешного применения которого необходимы тщательный анализ исходной информации и определенный опыт оценщика.

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости *разделяется на две части* – стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений.

Если в районе нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.²

Доля земли в стоимости объекта	=	Стоимость земли Стоимость объекта	=	Стоимость земли Стоимость земли + Стоимость зданий
-----------------------------------	---	--------------------------------------	---	--

Соответственно, из данного соотношения можно вывести следующую формулу расчета стоимости земельного участка.

$$V_L = L * V_{\text{real estate}} = (1 - B) * V_{\text{real estate}}, \text{ где:}$$

L – доля земельного участка в стоимости всего объекта недвижимости;

B – доля здания в стоимости всего объекта недвижимости;

V_{real estate} – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Для применения метода распределения необходимо выполнение ряда условий:

² Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 251.

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.³

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.⁴

Однако, изложенный метод, который кажется чрезвычайно простым для практического применения, наталкивается на серьезные затруднения, связанные с проблемой установления наиболее вероятной доли. Дело в том, что реальные данные по сделкам с землей практически отсутствуют поэтому рассчитать непосредственно требуемые для расчетов параметры рынка не представляется возможным. Возникает заколдованный круг: с одной стороны, чтобы определить рыночную стоимость земли, нужно знать наиболее вероятную долю земли в справедливой стоимости недвижимости, с другой стороны, чтобы определить упомянутую долю, требуется знать рыночную стоимость земельного участка. Таким образом, подобный путь определения стоимости участка земли на практике может быть реализован с большими трудностями, поскольку для прямого расчета значения упомянутой доли требуется значение справедливой стоимости земельных участков и стоимости единых объектов недвижимости, находящихся на них.

Выход из этого круга может быть найден, если значение этой доли проявляет устойчивость на более широком множестве различающихся земель и объектов недвижимости, чем рассматриваемые оценочные зоны (территория, в пределах которой стоимость подобных объектов недвижимости можно считать одинаковой в пределах неопределенности, присущей цене недвижимости, расположенной на участке). В этом случае обучающая выборка формируется на основе статистических данных по известным

³ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

⁴ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

сделкам с объектами, которые могут находиться в другом месте, и расчет значений наиболее вероятной доли может быть осуществлен в рамках более широких исследований, включающих различные географические ареалы.⁵

Метод выделения

Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между справедливой стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

Методическими рекомендациями предусмотрены два условия применения метода выделения:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

$$V_L = V_{\text{real estate}} - V_B, \text{ где:}$$

V_B – стоимость воспроизводства (замещения) здания;

$V_{\text{real estate}}$ – стоимость всего объекта недвижимости (недвижимость).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

⁵ Лейфер Л.А., Кашникова З.А., Кузьмин А.В., Лейфер И.Л. Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. – Вопросы оценки, 2003 г., № 2, с. 53.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать **прибыль инвестора** - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении **стоимости замещения** или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Недостатки метода выделения:

- он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;
- в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

5.2. Доходный подход

Доходный подход к оценке земли основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Для расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты в данной работе необходимо использовать следующую формулу:

$$Y = (\text{Рар.ст.} - \text{Нар.ст.}) / \text{КК}, \text{ где:}$$

Рар.ст. - рыночная арендная ставка;

Нар.ст. - нормативная арендная ставка, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;

КК - коэффициент капитализации.

Полученное значение стоимости земельного участка не отражает рыночную стоимость оцениваемого земельного участка. Это объясняется тем, что рассмотренная модель не работает и не может применяться для оценки застроенных земельных участков, предоставленных для обслуживания имеющихся на нем улучшений, т.к. не один здравомыслящий человек не будет вовлекать в арендные отношения земельный участок под имеющимся на нем улучшением.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Справедливая стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

6.1. Сравнительный подход

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектами недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного

подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

Выбор метода в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж - применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Анализ рынка, осуществленный с целью выделить сопоставимые объекты-аналоги, отвечающие критериям отбора, позволил выявить объекты – аналоги земельных участков сопоставимых с оцениваемым объектом. Таким образом, для сравнения было выбрано 4 аналога.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнительного анализа продаж основан на сравнении объекта оценки с объектами аналогами. Ценообразующие характеристики объектов аналогов приводятся к ценообразующим характеристикам объекта оценки, путем внесения поправок в элементы сравнения.

При отборе аналогов оценщиками был проанализирован рынок продаж, а также рынок предложений о продаже незастроенных земельных участков, категории земли населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство. При этом особое внимание уделялось не только целевому использованию аналогов, но и также, размерам участков и прочим параметрам, значительно влияющим на стоимость.

На этапе сбора исходной информации были выявлены следующие данные о ценах предложения земельных участков (см. Таблицу 6.1.1.).

Таблица 6.1.1. Таблица характеристик аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	2 700 000	1 300 000	2 600 000	4 000 000
Цена за 1 м2., руб.	-	3 649	3 250	4 333	3 333
Общая площадь, м2.	660	740	400	600	1 200
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Местоположение	Краснодарский край, Сочи, Центральный район, ул. Ландышева,	Краснодарский край, Сочи, Центральный район	Краснодарский край, Сочи, Центральный район	Краснодарский край, Сочи, Центральный район	Краснодарский край, Сочи, Центральный район
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

Далее в цены аналогов вносились корректировки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Земельный участок, являющийся объектом оценки, расположен на улице Ландышевой в районе Мамайка города Сочи. Все подобранные для расчетов в рамках сравнительного подхода аналоги расположены также на улице Ландышевой в районе Мамайка города Сочи.

Перечислим использованные при расчетах поправки (корректировки), применявшиеся к ценам подобранных аналогов:

1. Поправка на площадь

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от его общей площади. Зависимость следующая – чем большей площадью обладает участок, тем ниже стоимость 1 кв. м. его площади. На основе анализа рынка недвижимости г. Сочи, оценщик принял коэффициент корректировки в размере 1,02 к цене 4-го аналога.

2. Поправка на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести наиболее максимальный коэффициент поправки на торг для земельных участков в размере 0,97 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, продажа может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривал предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи взята с коэффициентом 1 относительно всех аналогов.

4. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и поправка для всех аналогов, относительно объекта оценки, применена с коэффициентом 1.

5. Поправка на категорию и разрешенное использование земель

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. Ввиду того, что объект оценки и его аналоги относятся к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство, то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

6. Поправка на местоположение

Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок (в данном Отчете – цен предложения), в том же секторе рынка. Поправка является процентной и вводится в цену единицы сравнения, т.е. в цену стоимости 1 кв. м. площади. Объект оценки и объекты аналоги находятся в Центральном районе города Сочи, следовательно, корректировка на местоположение взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

7. Поправка на наличие коммуникаций

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций на участке. Стоимость участка выше, если на участке есть коммуникации. Корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

В Таблице 6.1.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.1.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	2 700 000	1 300 000	2 600 000	4 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	3 649	3 250	4 333	3 333
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	660	740	400	600	1 200
Поправка на площадь	-	1,00	1,00	1,00	1,02
Цена с учетом корректировки	-	3 649	3 250	4 333	3 400
Поправка на торг	-	0,97	0,97	0,97	0,97
Цена с учетом корректировки	-	3 539	3 153	4 203	3 298
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	3 539	3 153	4 203	3 298
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	3 539	3 153	4 203	3 298
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка	-	1,00	1,00	1,00	1,00

категорию земли					
Цена с учетом корректировки	-	3 539	3 153	4 203	3 298
Местоположение	Краснодарский край, Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, с/т "Бриз", уч. 140	Краснодарский край, Сочи, Центральный район	Краснодарский край, Сочи, Центральный район	Краснодарский край, Сочи, Центральный район	Краснодарский край, Сочи, Центральный район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	3 539	3 153	4 203	3 298
Наличие коммуникаций	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	3 539	3 153	4 203	3 298
Количество поправок	-	1	1	1	2
Веса	-	0,2857	0,2857	0,2857	0,1429
Справедливая стоимость 1 кв. м. в рамках сравнительного подхода, руб.	3 584				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	2 365 444				

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно:

2 365 500 (Два миллиона триста шестьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.

6.2. Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, доходный подход к оценке не использовался.

6.3. Затратный подход

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение или утилизацию имущества.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка без существенных издержек.

Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Справедливая стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако традиционно считается, что наиболее надежным способом определения справедливой стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Затратный подход как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, для оценки земельных участков – объектов не воспроизводимых – в чистом виде не применим.

Элементы затратного подхода используются при расчете стоимости земельного участка в том случае, когда необходимо рассчитать стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка. Расчет стоимости улучшений производится в рамках: метода остатка и метода выделения.

Ввиду того, что на оцениваемом объекте отсутствуют улучшения земельного участка оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода при оценке объекта оценки.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе Отчета оценщик свел результаты расчетов справедливой стоимости земельных участков, полученные в рамках сравнительного и других подходов с целью определения достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Сравнительный подход. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

2 365 500 (Два миллиона триста шестьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе справедливой информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он

непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Затратный подход. Оценщик не использовал затратный подход, т.к. отсутствуют методы по определению стоимости земельных участков в рамках затратного подхода.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Так как при расчете справедливой стоимости объекта оценки использовался только один подход (сравнительный), ему присваивается вес 1.

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности на земельный участок, площадью 660 кв. м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с\т "Бриз", уч. 140, по состоянию на 06 февраля 2017 года, составляет округленно:

2 365 500 (Два миллиона триста шестьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее

выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на земельный участок, площадью 660 кв. м., расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, улица Ландышева, с/т "Бриз", уч. 140, по состоянию на 06 февраля 2017 года, составляет округленно:

2 365 500 (Два миллиона триста шестьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Оценщик
08.02.2017г.



Фомичев Г.А.

Смирнова А.А.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
8. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
9. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
10. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
11. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
12. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
13. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015;
14. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 07.03.2012 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка №Р2/115-ПЗ/11-6 от 23.12.2011 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.04.2009 г. Номер регистрации: 1421-94156228.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2" под управлением ООО УК "Надежное управление" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 660 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Ландышева, с/т "Бриз", уч. 140

Кадастровый (или условный) номер: 23:49:02 06 009:0232

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.02.2012 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/005/2012-233

Государственный регистратор:

/ Астахова Л. В. /



Сочинский филиал ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Краснодарскому краю
 Кадастровый орган (организация), осуществляющий государственный кадастровый учет земельных участков
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 7 июля 2006 г. № 49/06-03-4676

Городу курорту Сочи Управление по
 Роснедвижимости по Краснодарскому краю В.1

1 Кадастровый номер 23:49:02 06 009-0232 2. Лист № 1

Общие сведения

4 Предыдущие номера -

5 Наименование участка Землепользование

7 Местоположение Участок находится примерно в 500 м по направлению на северо-запад от ориентира дом, расположенного за участком, адрес ориентира: кр. Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный ул. Крымская, 30; по документу: кр. Краснодарский, г. Сочи, р-н Центральный, ул. Ландышева, садоводческое товарищество "Бриз", земельный участок № 140

8 Категория земель: 6

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
-----	--	-----------------	---	-----------------------------------	---------------------	---------------------	--------------	--------------------------

8.2 - вес

9 Разрешенное использование /назначение/ для индивидуального жилищного строительства

10 фактическое использование /характер деятельности/ для индивидуального жилищного строительства

11 Площадь: 12 660 ± 7 кв.м. 13 Нормативная цена: 14 Ставка земельного налога: 15 Визовая ставка арендной платы:

16 (особые отметки: План изготовлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.

17 Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав

18 Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок

18.1 Регистрационный номер документа: 49/06-01-1285

18.2 Номера образований

18.3 Номера ликвидировавшихся

Руководитель Сочинского филиала

Должность



Подпись

/Ковальская Е. В./

Подпись И.О.

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

Отправить



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23» «декабря» «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5 0 8 7 7 4 6 6 6 2 7 0 2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый
инспектор Межрайонной ИФНС России № 46
по г. Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
121087, Москва, Багратионовский проезд,
д.7, корп. 11
тел.: 8(495)727-07-07

**ПОЛИС № ПОО - 0008290105 от «01» августа 2016г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»	
Юридический адрес:	Москва, Фурманский переулок, д. 9/12	
ОГРН: 5087746662702		ИНН: 7701814650
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица).		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей.	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,14%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 000,00 (Семь тысяч) рублей	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
По страхованию финансовых рисков	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.	
По одному страховому случаю:	Не устанавливается	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):		Не устанавливается.
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:		Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» августа 2016г. до «31» июля 2017г.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:		☒ Единовременно ☐ не позднее «10» августа 2016г.
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора. Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки. 9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтвержден решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом). 9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством		

Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetains.ru. Указанная информация может меняться от времени обновляться.

9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователя

/Г.А. Фомичев/



Представитель ООО «Зетта Страхование»:

В.Гладких

М.П.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Алекса́ндре Алекса́ндровне

в том, что он(а) с "05" апреля 2007 г. по "23" ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО

"Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "23" ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой

Алекса́ндре Алекса́ндровне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 100 2007

с роо официальный сайт

реестр членов

Медведев на вопрос о пенс

Денег нет, но вы держите

с роо.ру

реестр членов

Я

Главная / О РОО

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

Дата и место рождения - 20.04.1983, гор. Юбилейный Московской обл.

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Членский билет

Номер 01T-09514

Степень членства

Действительный член РОО

Номер в Реестре РОО

Номер 005340 от 24.05.2013

Дата регистрации в реестре: 17.01.2009

Региональное РО

Московское региональное отделение

Членство в Экспертном Совете РОО

Применение дисциплинарных взысканий

Посмотреть

Организация (место работы)

Основное место работы

Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь"

Должность: Оценщик

Контакты организации:

Телефон организации: (495) 788-14-40

Подробнее

Стаж

Общий: 14, оценочный: 7

Страхование деятельности

Страховая организация

Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование"

Лицензия №С 2239 77 от 13.12.2006г.

Центр страхования и страхования: 005340

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ:

О РОО

История РОО

Руководство

Структура

Членство в РОО

Международная деятельность

Работа с молодежью

Партнеры

Реестр членов

Экспертиза

48

Рабочий стол

24.05.2016

14:10

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС
России по Московской обл. в городском округе Королёв

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

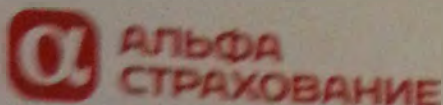
Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0013973 *



ПОЛИС № 0991R/776/70010/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70010/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

Адрес регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000 (Три миллиона) рублей..

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 24 января 2017г.

г. Москва

Страхователь:

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

51 (Пятьдесят один) лист

«08» февраля 2017 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фонин

