



ОТЧЕТ №21-04-16А ОБ ОЦЕНКЕ

справедливой стоимости
земельного участка площадью 595 кв.м,
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район,
с/т «Олимп», уч. №7



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

Оценочная компания:
ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:
20 апреля 2016 года

Основание проведения оценки:
Приложение №11-Р2/1-16 от 15 апреля 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке:
25 апреля 2016 года

Москва-2016

25 апреля 2016 года

Заключение о стоимости

Оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» на основании Приложения №11-Р2/1-16 от 15 апреля 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. произвели оценку справедливой стоимости права собственности на земельный участок площадью 595 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с/т «Олимп», уч. №7.¹

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является Определение справедливой стоимости объекта оценки для отражения справедливой стоимости объекта в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда.

Оценка производилась на основании предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости»,

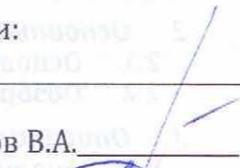
Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о стоимости объекта оценки.

Справедливая стоимость* оцениваемого объекта, расположенного по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с/т «Олимп», уч. №7 по состоянию на 20 апреля 2016 года составила округленно:

319 000 (Триста девятнадцать тысяч) рублей,

* согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

| | |
|--|---|
| С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита» | Оценщики: |
| Олейников В.А.  | Олейников В.А.  Газина Н.А.  |

25 апреля 2016 года

Заключение

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Общие сведения | 5 |
| 1.1 | Основные факты и выводы | 5 |
| 1.2 | Задание на оценку | 5 |
| 1.3 | Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе | 7 |
| 1.4 | Допущения и ограничительные условия | 8 |
| 1.5 | Применяемые стандарты оценочной деятельности | 9 |
| 2 | Основные определения, понятия и методология оценки | 9 |
| 2.1 | Основные понятия | 9 |
| 2.2 | Обзор применяемых подходов к оценке | 11 |
| 3 | Описание объекта оценки | 14 |
| 3.1 | Анализ прав на оцениваемый объект | 14 |
| 3.2 | Описание объектов оценки | 16 |
| 3.3 | Описание района расположения объекта оценки | 17 |
| 4 | Анализ рынка | 21 |
| 4.1 | Макроэкономический обзор | 21 |
| 4.2 | Обзор рынка земельных участков г. Сочи. | 22 |
| 5 | Процесс оценки | 24 |
| 5.1 | Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования | 24 |
| 5.2 | Подходы к оценке рассматриваемых земельных участков | 25 |
| 5.3 | Расчет стоимости земельного участка | 27 |
| 5.4 | Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков | 29 |
| 6 | Согласование результатов | 33 |
| 7 | Итоговое заключение о стоимости. | 34 |
| 8 | Подтверждение качества оценки. | 35 |
| 9 | Использованные материалы нормативного и методического характера. | 36 |
| 10 | Приложения | 37 |

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | |
|--|--|
| Объект оценки | Право собственности на земельный участок площадью 595 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с/т «Олимп», уч. №7. |
| Результаты оценки, полученные различными подходами | |
| Затратный подход, руб. | Не применялся |
| Сравнительный подход, руб. | 319 000 |
| Доходный подход, руб. | Не применялся |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | |
| Справедливая стоимость объекта оценки, (округленно) рублей | 319 000 (Триста девятнадцать тысяч) рублей |

1.2 Задание на оценку

| | |
|--|---|
| Основания для проведения оценки | Приложение №11-Р2/1-16 от 15 апреля 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. |
| Объект оценки | Право собственности на земельный участок площадью 595 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с/т «Олимп», уч. №7 |
| Имущественные права на объекты оценки | Оценке подлежит право собственности ¹ |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда |
| Виды стоимостей | Справедливая ² стоимость |
| Дата оценки | 20 апреля 2016 года ³ |
| Дата составления отчета | 25 апреля 2016 года |
| Номер отчета | В системе нумерации Оценщика отчет имеет №21-04-16А |
| Допущения и ограничения | См. п. 4 настоящего Отчета |
| Рекомендуемый период применения результатов оценки | 6 месяцев ⁴ |
| Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки | 65,6474 руб/долл. |

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Права аренды недвижимого имущества – права пользования в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ). Аренда имеет возмездный

характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату
² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

⁴ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о Заказчике

| | |
|---------------------------------|---|
| Наименование организации | ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» |
| Реквизиты | Юридический адрес 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Телефон: (495) 58-58-124 Заместитель генеральный директор: Саркисов А.Г.. |

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

| Оценщики | |
|---|--|
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Олейников Владимир Анатольевич: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 1153 от 16 января 2014 г. Газина (Макарова) Наталия Александровна: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки», регистрационный №1543 от 18 марта 009г. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Олейников Владимир Анатольевич: • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 498868 от 15.03.2004 г., рег. № 2214, выдан Государственным университетом по землеустройству; • Свидетельство о повышении квалификации от 17.01.2012г., рег. 19971, выдано Государственным университетом по землеустройству. Газина (Макарова) Наталия Александровна: • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984744 от 26.09.2008 г. рег. №0555, выдан Московской финансово-промышленной академией. • Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Олейников Владимир Анатольевич: Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10008/6 от 11.03.2016 г, действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование» Страховая сумма – 3 000 000 рублей. Газина (Макарова) Наталия Александровна: Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10007/6 от 11.03.2016 г., действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование» Страховая сумма – 3 000 000 рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | Олейников Владимир Анатольевич – 11 лет Газина (Макарова) Наталия Александровна – 8 лет |
| Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор | |
| Организационно-правовая форма и наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита» |
| ОГРН | ОГРН 1107746294150 от 16 апреля 2010 г. |
| Адрес местонахождения оценщиков | 109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002 |
| ИНН/КПП | 7709604990/ 770901001 |
| Генеральный директор | Олейников Владимир Анатольевич |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании | Полис №0991R/776/10001/6 от 14.01.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 14 января 2016 г. по 13 января 2017 г. |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах | |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались | |

1.4 Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщики исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: предоставление имущества в залог в качестве обеспечения обязательств заёмщика. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять

на стоимость оцениваемого имущества.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.
13. Согласно п. 7 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки». В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты НП «Саморегулируемой организации оценщиков «Сибирь».
6. Стандарты Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»

2 Основные определения, понятия и методология оценки

2.1 Основные понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты оценки (на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

2.2 Обзор применяемых подходов к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7, 9), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставки капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В случае отсутствия достаточного количества аналогов для применения сравнительного подхода методом сравнения единицы, возможно применение сравнительного метода основанного на применении мультипликаторов (данный метод распространен при расчете стоимости предприятий (бизнеса) сравнительным подходом).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения

объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания.

3 Описание объекта оценки

3.1 Анализ прав на оцениваемый объект

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов предоставленных заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 1. Анализ прав на оцениваемые земельные участки №1

| № п/п | Наименование объекта | Общая площадь объекта, кв.м | Адрес объекта | Кадастровый номер объекта | Назначение объекта | Вид права и Субъект права | Документ, удостоверяющий право | Существующие ограничения (обременения) права | Кадастровая стоимость, руб. |
|-------|----------------------|-----------------------------|---|---------------------------|--|---|--|--|-----------------------------|
| 1 | Земельный участок | 595 | Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с/т "Олимп", уч. №7 | 23:49:0404005:1596 | Земли сельскохозяйственного назначения – для садоводства | Общая долевая собственность - Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2» | Свидетельство о государственной регистрации права серия 23-АЖ №446063 от 26 сентября 2009 г. | Не зарегистрировано | 1 450 181.60 |

* – копии указанных документов приведены в приложении к отчету.

3.2 Описание объектов оценки

Таблица 2. Общее описание оцениваемых земельных участков

| № п/п | Наименование объекта | Общая площадь объекта, кв.м | Адрес объекта | Состояние объекта | Местоположение | Транспортная доступность | Коммуникации |
|-------|----------------------|-----------------------------|---|---|--|---|---|
| 1 | Земельный участок | 595 | Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с/т "Олимп", уч. №7 | Участок ровный, неогороженный, незастроенный, не облагороженный: на участке растут деревья и кустарники | В северо-восточной части Адлерского района (с/т «Олимп») | 3,0 км до трассы А-149 «Адлер – Красная поляна» | Электричество, канализация, газоснабжение – по границе участка (не подведены) |

3.3 Описание района расположения объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости расположен по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с/т «Олимп», уч. №7

Адлерский район — самый южный и второй по населению и территории из четырёх районов муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края России. Административным центром района является Адлер.

Район расположен на юго-востоке в 20 км от центра Сочи между реками Кудепста и Псоу, по которой граничит с Абхазией. На западе граничит с Хостинским районом. Почти через всю территорию района протекает река Мзымта, берущая начало из горного озёра Кардывач, находящегося на высоте 1838 м над уровнем моря.

В состав района входит территория городской черты вдоль побережья Чёрного моря — Адлер, включающая несколько микрорайонов, один поселковый и три сельских округа.

Краснополянский поселковый округ — административно-территориальная единица в Адлерском районе муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края.

Объединяет посёлок городского типа Красная Поляна и сельские населённые пункты района, находящиеся за городской чертой в бассейне реки Мзымта.

Нижнешёлковский сельский округ — административно-территориальная единица в Адлерском районе муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края. Объединяет сельские населённые пункты района, находящиеся за городской чертой в междуречье Мзымты и Псоу.

Кудепстинский сельский округ — административно-территориальная единица в Адлерском районе муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края. Объединяет сельские населённые пункты района, находящиеся за городской чертой в бассейнах рек Кудепста, Малая и Большая Хоста.

Молдовский сельский округ — административно-территориальная единица в Адлерском районе муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края. Объединяет сельские населённые пункты района, находящиеся за городской чертой в бассейнах рек Мзымта, Херота и Псахо. Административный центр — село Молдовка.

Площадь адлерского района составляет 1352 квадратных километра, а население (по данным 2016 года) 141 443 жителей.

В Адлере располагаются железнодорожные вокзалы: «Адлер» и «Олимпийский парк», также действуют остановочные пункты «Известия» и «Олимпийская деревня». На

территории Адлерского района в Красной Поляне расположены вокзал «Роза Хутор» и станция «Эсто-садок».

Помимо этого в микрорайоне находится международный аэропорт «Сочи» (Адлер) с железнодорожным терминалом «Аэропорт», морской (яхтенный) порт «Сочи-Имеретинский», морские причалы «Адлер» и «Известия», адлерское вагонное депо. В районе хорошо развита транспортная инфраструктура.

По материалам информационного портала <http://www.wikiwand.com/>

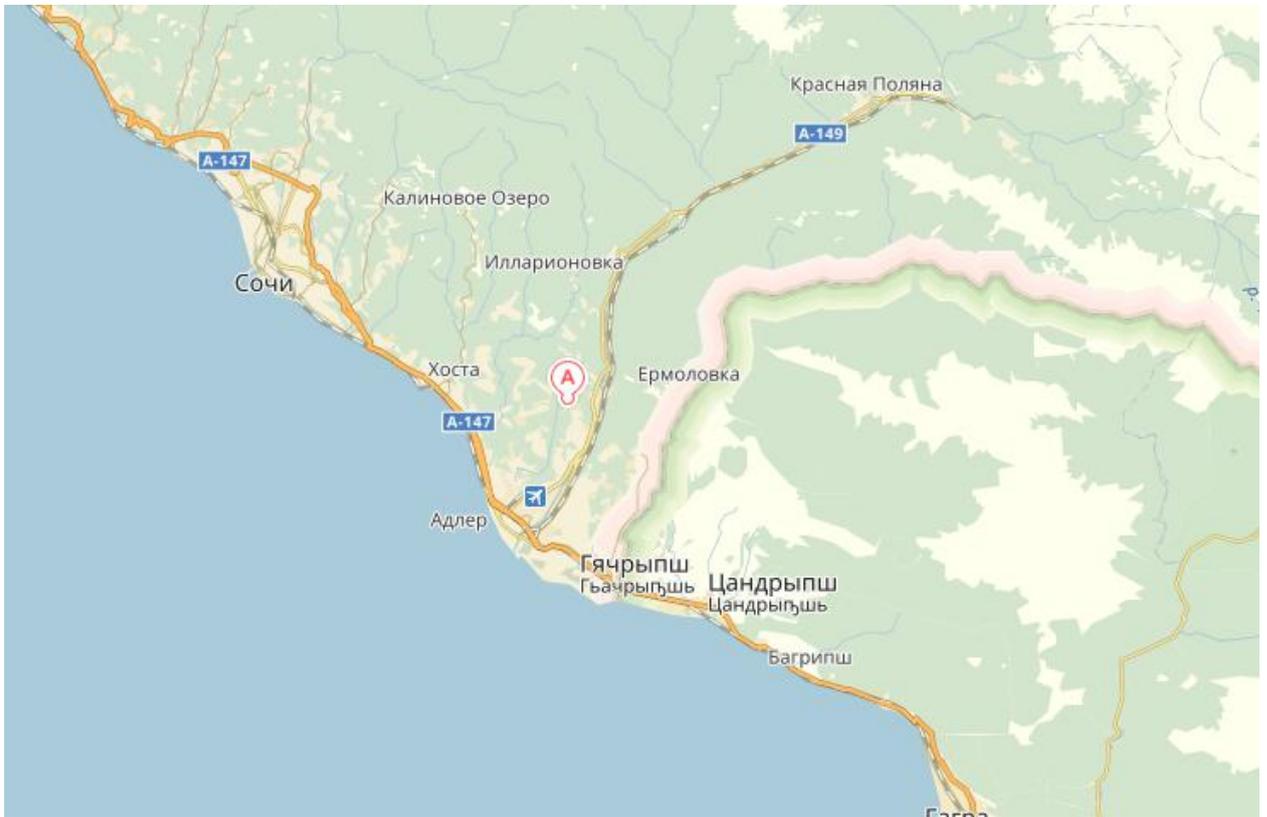


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки в г. Сочи

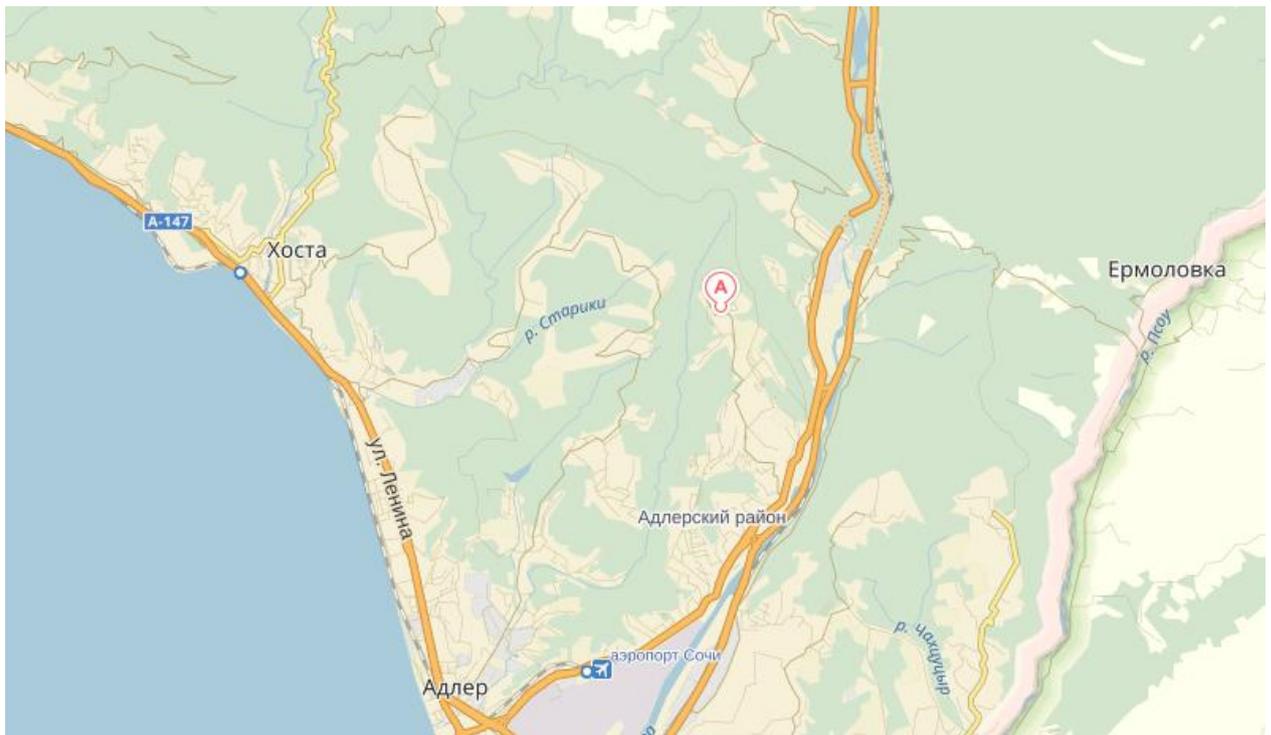


Рисунок 2. Расположение в Адлерском районе

Таблица 3. Фотографии объектов оценки



4 Анализ рынка

4.1 Макроэкономический обзор

| | 2014 год | | 2015 год | | | |
|--|----------|---------------------|--------------------|----------------------|--|----------------------|
| | дек. | январь-декабрь | ноябрь | дек. | дек. (с искл. сезон. и кален. факт., к предп-ду) ¹⁾ | январь-декабрь |
| ВВП ¹⁾ | 101,1 | 100,7 | 96,3 | 96,5 | 0,0 | 96,3 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾ | 102,6 | 111,4 | 100,8 | 100,8 | | 112,9 |
| Индекс промышленного производства ³⁾ | 103,9 | 101,7 | 96,5 | 95,5 | -0,1 | 96,6 |
| Обрабатывающие производства ⁴⁾ | 104,1 | 102,1 | 94,7 | 93,9 | -0,1 | 94,6 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 104,0 | 103,5 | 102,3 | 103,6 | 0,7 | 103,0 |
| Инвестиции в основной капитал | 97,1 | 98,5 | 93,5 ⁵⁾ | 91,9 ⁵⁾ | -1,3 | 91,6 ⁵⁾ |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» | 99,6 | 97,7 | 96,1 | 98,5 | 0,1 | 93,0 |
| Ввод в действие жилых домов | 111,1 | 118,2 | 98,0 | 86,8 | | 99,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾ | 92,4 | 99,3 | 93,5 ⁷⁾ | 99,3 ⁷⁾ | 1,9 | 96,0 ⁷⁾ |
| Реальная заработная плата работников организаций | 96,0 | 101,2 | 89,6 | 90,0 ⁵⁾⁷⁾ | -0,9 | 90,5 ⁵⁾⁷⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 42136 | 32495 | 33347 | 42684 ⁵⁾ | | 33925 ⁵⁾ |
| Уровень безработицы к экономически активному населению | 5,3 | 5,2 | 5,8 | 5,8 ⁶⁾ | 5,8 | 5,6 ⁶⁾ |
| Оборот розничной торговли | 105,1 | 102,7 | 86,9 | 84,7 | -0,3 | 90,0 |
| Объем платных услуг населению | 102,4 | 101,3 ⁸⁾ | 97,5 ⁷⁾ | 96,3 ⁷⁾ | -0,5 | 97,9 ⁷⁾ |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 38,4 | 497,8 | 25,5 | 27,7 ⁹⁾ | | 339,6 ⁹⁾ |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 24,5 | 308,0 | 16,4 | 17,3 ⁹⁾ | | 194,0 ⁹⁾ |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 61,1 | 97,6 | 42,1 | 36,4 | | 51,2 |

¹⁾ Ноябрь, декабрь – оценка; 2014 год - третья оценка Росстата, 2015 год – первая оценка Росстата.

²⁾ Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата, уточненные данные.

⁶⁾ Предварительные данные за 2015 год.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ По данным оперативной отчетности.

⁹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

4.2 Обзор рынка земельных участков г. Сочи.

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

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.

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

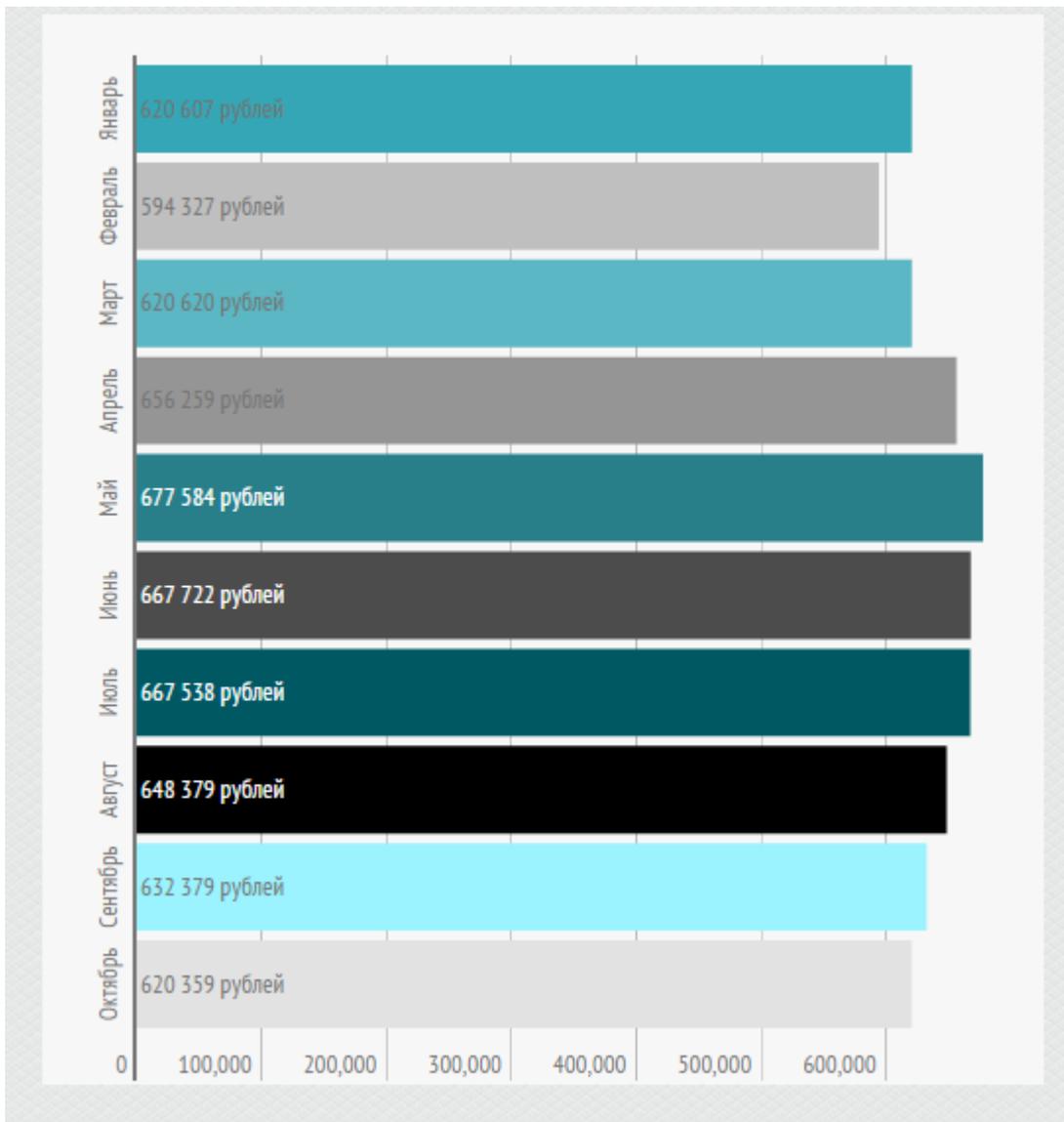
Знаменитый климатический и бальнеологический курорт Большого Сочи. Самый мягкий микроклимат и уникальная реликтовая природа. Здесь сосредоточены предприятия гостиничной сферы. Преимуществом является близость к центру города.

Лазаревский

Максимально удален от центра города и аэропорта, низкий уровень развития инфраструктуры, хорошая экология, наибольшая протяженность пляжной полосы.

Анализ рынка недвижимости Сочи показал, что город – один из самых дорогих в России. Но это не мешает ему находить новых покупателей. Так как цены на квартиры растут, застройщики используют все возможные способы привлечения клиентов: скидки, акции. Рост приезжих в Сочи объясняется интересом к обновленному курорту со спортивной инфраструктурой, а это, в свою очередь, делает его выгодным местом вложения средств.

Земельные участки в Сочи пользуются большой популярностью и среди тех, кто приобретает для коммерческих целей, и среди тех, кто хочет построить здесь свой дом. В этом сегменте рынка недвижимости также представлен широкий выбор: с видом на море или горы. Выгодным вложением будет приобретение участка для строительства на нем жилого дома, чтобы в дальнейшем сдавать его в аренду.



Средняя цена на земельные участки в г. Сочи в марте 2016 г. составила 602 894 руб. за сотку. По данным сайта www.gosrealt.ru за месяц цена на землю снизилась на 5.36%, а с начала 2016 года упала на 10.76%.

По данным сайта о недвижимости <https://regionalrealty.ru/library/rynok-nedvizhimosti-sochi/#realestate2015>

5 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;
2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;
3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;
4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, эксперты определили, что наилучший и наиболее эффективный и единственно разрешенный вариант использования объектов оценки – является текущее использование, как жилой дом.

5.2 Подходы к оценке рассматриваемых земельных участков

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. В России он получил распространение при оценке свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Метод *сравнения продаж* применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями, так и незанятых 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 рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Единственным методом оценки, для которого имеется рыночная информация, является метод сравнения продаж сравнительного подхода, который оценщик и использовал в настоящем отчете.

Сравнительный подход

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. В России он получил распространение при оценке свободных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями или сооружениями, так и незанятых 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 для оценки земельных участков:

- 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 рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Единственным методом оценки, для которого имеется рыночная информация, является метод сравнения продаж сравнительного подхода, который Оценщики и использовали в настоящем отчете для расчета стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой,

которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости не доступна, ввиду чего в расчетах используется информация о ценах предложения на продажу объектов, аналогичных оцениваемому.

Проанализировав текущее использование объектов оценки, Оценщики пришли к выводу о целесообразности рассмотрения рынка продаж земельных участков расположенных в Суздальском или смежных районах Владимирской области для земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Оцениваемые участки имеют сходные видовые характеристики и месторасположение, относятся к одной категории земельных участков по площади (см. ниже), поэтому Оценщиками было принято решение определить удельную стоимость 1 кв.м. земельных участков, общую для всех оцениваемых объектов, и затем рассчитать рыночную стоимость как произведение полученной удельной стоимости на площадь каждого земельного участка.

В результате выбраны четыре предложения о продаже земельных участков во Владимирской области. Подобранные объекты-аналоги расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов. При этом основными критериями подбора аналогов были: местоположение, площадь, назначение, наличие коммуникаций и подъездных путей.

5.3 Расчет стоимости земельного участка

В таблице ниже представлены найденные объекты-аналоги земельных участков.

Таблица 4. Описание аналогов земельных участков

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|--|---|---|---|---|
| Местоположение | Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с/т "Олимп",уч. №7 | Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Верхняя Николаевка, с/т Юг | Краснодарский край, г. Сочи, с Бестужевское | Краснодарский край, г. Сочи, с Краевско-Армянское, ул. Саят-Нова | Краснодарский край, г. Сочи, с. Казачий брод |
| Общая площадь земельного участка, кв. м | 595 | 520 | 650 | 550 | 500 |
| Назначение земельного участка | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства |
| Передаваемое право | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Наличие коммуникаций | По границе участка | По границе участка | По границе участка | По границе участка | По границе участка |
| Дата выставления на торги/Дата продажи | | Март 2016 | Март 2016 | Апрель 2016 | Апрель 2016 |
| Наличие подъездных путей | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Стоимость земельного участка, руб. | | 400 000 | 400 000 | 350 000 | 350 000 |
| Стоимость, руб./сотку | | 76 923 | 61 538 | 63 636 | 70 000 |
| Стоимость, руб./кв. м | | 769,23 | 615,38 | 636,36 | 700,00 |
| Источник информации | | https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_sot_snt_dnp_669621586 | http://searealty.ru/russia/bi-g-sochi/adler/49489/ | http://xn----7sbfkscajgsvub0a1l.xn--p1ai/11613127 | https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_766422946 |

Корректировка на площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

На основании эмпирических данных рынка, экспертных данных и принятых субъектами Российской Федерации положений о плате за землю (Власов А.Д. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях») было определено, что зависимость стоимости участка от площади наиболее полно отражается моделью:

$$K_s = L_n (S_0) / L_n (S_i), \text{ где}$$

K_s - коэффициент влияния размера площади земельного участка на рыночную стоимость земельного участка,

L_n - функция натурального логарифма по основанию e ;

S_0 - площадь земельного участка, принятая за базовую, кв.м;

S_i - площадь земельного участка из i -й группы земельных участков, кв.м;

i - номер группы земельных участков, сгруппированных по их размеру.

5.4 Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков

При расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого объекта аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После применения всех корректировок мы получим ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где C_i - i -ое значение ряда;

k - количество членов ряда.

Чем ниже значение коэффициента вариации, тем более однородной является подборка аналогов. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении

коэффициента вариации не более 30%. Значение коэффициента вариации составило 8,9%. Таким образом, выборка является однородной и ее можно использовать для определения рыночной стоимости земельного участка.

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – всего корректировок,

q – количество корректировок по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Окончательная рыночная стоимость земельных участков определяется путем умножения общей площади данного земельного участка на рыночную стоимость 1 кв.м

Таблица 5. Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

| Элемент сравнения | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|--|--|
| Цена предложения, руб./кв. м | | 769,23 | 615,38 | 636,36 | 700,00 |
| Объем передаваемых прав | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Описание корректировки | В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги передаются на правах собственности. Корректировка не вводится. | | | | |
| Величина корректировки, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 769,23 | 615,38 | 636,36 | 700,00 |
| Финансовые условия | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Описание корректировки | Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась | | | | |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 769,23 | 615,38 | 636,36 | 700,00 |
| Снижение цены в процессе торгов | Рыночная стоимость | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения | Цена предложения |
| Описание корректировки | Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным исследования опубликованного в справочнике "Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки" под ред. Л.А. Лейфера, Н. Новгород, 2014 г., скидка на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет до 20%. По отношению ко всем аналогам вводится понижающая корректировка в размере 20%. | | | | |
| Величина корректировки, % | | -20,0% | -20,0% | -20,0% | -20,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 615,38 | 492,31 | 509,09 | 560,00 |
| Дата выставления на торги/Дата продажи | | Март 2016 | Март 2016 | Апрель 2016 | Апрель 2016 |
| Описание корректировки | Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке земельных участков. Поскольку аналоги выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась. | | | | |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 615,38 | 492,31 | 509,09 | 560,00 |
| Местоположение | Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с/т "Олимп", уч. №7 | Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский р-н, с. Верхняя Николаевка, с/т Юг | Краснодарский край, г. Сочи, с Бестужевское | Краснодарский край, г. Сочи, с Краевско-Армянское, ул. Саят-Нова | Краснодарский край, г. Сочи, с. Казачий брод |
| Описание корректировки | Местоположение может значительно влиять на стоимость недвижимости. Чем лучше транспортная доступность объекта, престижнее и развитее район его местоположения, тем стоимость недвижимости выше. Все объекты-аналоги расположены в соседних районах г. Сочи. Корректировка не вводится. | | | | |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 615,38 | 492,31 | 509,09 | 560,00 |
| Общая площадь земельного участка, кв. м | 595 | 520 | 650 | 550 | 500 |
| Описание корректировки | Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводился по формуле, описанной в описании корректировки на площадь. | | | | |
| Величина корректировки, % | | -2% | 1% | -1% | -3% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 602,13 | 499,03 | 502,75 | 544,33 |

| Назначение земельного участка | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства | Земли сельскохозяйственного назначения - для ведения садоводства |
|--|--|--|--|--|--|
| Описание корректировки | Категория земель объекта оценки и всех объектов-аналогов - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для садоводства. Корректировка не вводится. | | | | |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 602,13 | 499,03 | 502,75 | 544,33 |
| Наличие подъездных путей | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Описание корректировки | Подъездные пути у всех объектов аналогов и объекта оценки в наличии, корректировка не вводится. | | | | |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 602,13 | 499,03 | 502,75 | 544,33 |
| Наличие коммуникаций | По границе участка | По границе участка | По границе участка | По границе участка | По границе участка |
| Описание корректировки | У объекта оценки и у объектов-аналогов коммуникации проходят вдоль границы участков. Корректировка не вводится. | | | | |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | | 602,13 | 499,03 | 502,75 | 544,33 |
| Коэффициент вариации | | | 8,9% | | |
| Суммарные корректировки, % | | 22,2% | 21,4% | 21,2% | 22,8% |
| Промежуточный показатель | | 0,747 | 0,756 | 0,757 | 0,740 |
| Весовые коэффициенты | | 25% | 25% | 25% | 25% |
| Цена с учетом удельного веса, руб. | | 149,93 | 125,76 | 126,92 | 134,20 |
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб. | | 536,81 | | | |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка общей площадью 595 кв.м, руб. | | 319 399 | | | |

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составляет округленно:

319 000 (Триста девятнадцать тысяч) рублей.

6 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Поскольку при оценке применялся только сравнительный подход, дополнительного согласования не требуется, величина стоимости, полученная сравнительным подходом, принимается как итоговая рыночная стоимости объекта оценки.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщики руководствовались п.16 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Сравнительная стоимость объекта оценки на 20 апреля 2016 года, составляет (округленно):

319 000 (Триста девятнадцать тысяч) рублей.

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

По данным работы «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», под ред. Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2015 г., для результатов сравнительного подхода в отношении земельных участков под ИЖС отклонение от итоговой стоимости может составить в среднем 8,5%. Для определения интервала вероятной стоимости было принято указанное выше отклонение 8,5%.

Таким образом, сравнительная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки может находиться в интервале от 292 000 рублей до 347 000 рублей.

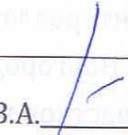
7 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с/т «Олимп», уч. №7 при условии рыночной экспозиции не более 6 месяцев по состоянию на 20 апреля 2016 года составлено округленно:

344 000 (Пятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей,

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

| | |
|--|--|
| С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита» | Оценщики: |
| Олейников В.А.  | Олейников В.А.  |
| | Газина Н.А.  |

25 апреля 2016 года

8 Подтверждение качества оценки.

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9 Используемые материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности"

Книги, справочные и периодические издания.

9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
11. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

10 Приложения

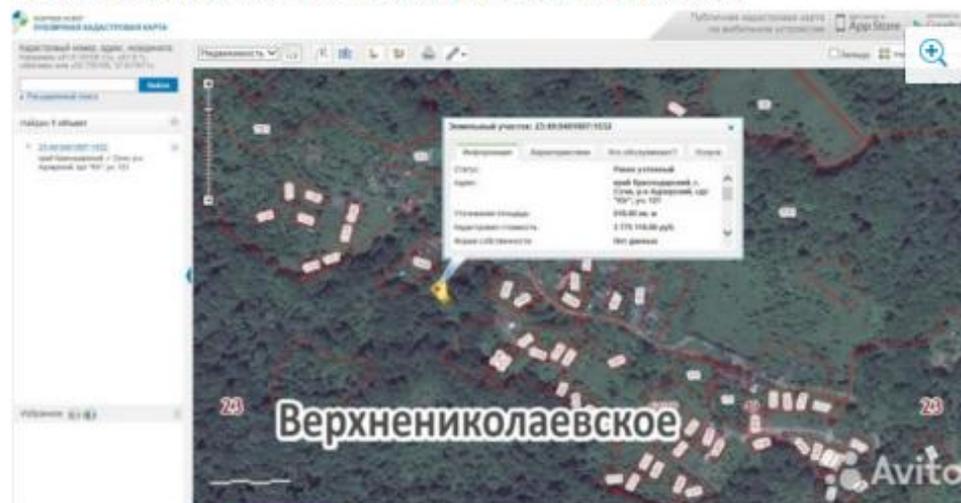
Аналоги земельных участков:

1) Аналог №1 https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_sot._snt_dnp_669621586

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_sot._snt_dnp_669621586

Участок 5.2 сот. (СНТ, ДНП)

Размещено 24 марта в 15:19. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **400 000 руб.** [⋮](#)

Продавец **Александр**

[8 900 231-66-80](tel:89002316680)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Сочи

Адрес [Адлерский район, с. Верхняя Николаевка, ст. Юг](#)

38 Номер отчета: 21-04-16А

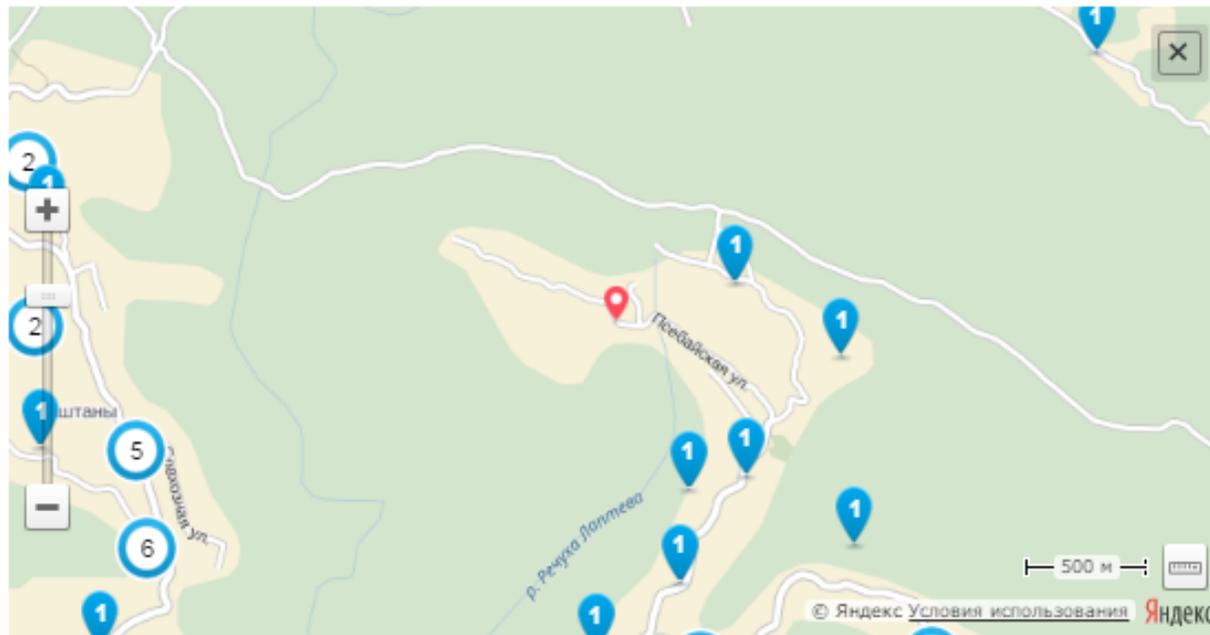
Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_sot._snt_dnp_669621586

Город Краснодарский край, Сочи

Адрес Адлерский район, с. Верхняя Николаевка, ст Юг



Продам участок 5.2 сот., земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 6 км до города

Продаю садовый участок в Адлерском районе, с. Верхняя Николаевка, ст Юг, участок № 121. Собственность. Все документы в порядке, выполнено межевание (кадастровый номер 23:49:0401007:1532) Рассмотрю обмен на авто. на обмен стоимость 500 т.р.

Номер объявления: 669621586

39 Номер отчета: 21-04-16А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

2) Аналог №2 <http://searealty.ru/russia/big-sochi/adler/49489/>

searealty.ru/russia/big-sochi/adler/49489/

Характеристики:

| | |
|------------------|--------------------|
| Площадь: | 6.5 соток |
| Цена: | 400 000 руб |
| Цена/сотка: | 61 538 руб/сотка |
| Расположение: | Кипарис |
| Дата добавления: | 24 марта 2016 года |

Дополнительная информация:

Очень срочно продаю земельный участок у реки от обственника. Отмежеван. Документы новые. Ровный. Идеально для жизни и отдыха.

Продавец [Гужвина Ирина](#)
Телефон: +7 (918)1090664
Email: nphaa@mail.ru

**При контакте с продавцом недвижимости просьба
ссылаться на сайт SeaRealty.ru !**

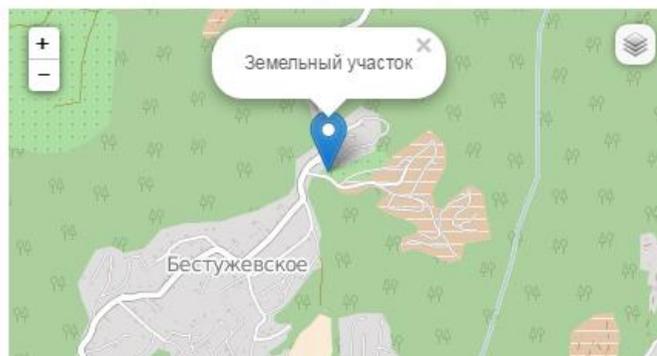
Запрос информации по объекту недвижимости:

Ваше имя: E-mail:
Телефон для связи: Город:
Дополнительная информация:

[Отправить запрос продавцу](#)



Расположение объекта на карте Адлера:



3) Аналог №3 <http://xn----7sbfkscajgsvub0a1l.xn--p1ai/11613127>

квартиры-домики.рф/11613127



350 000 р. 58 т.р./сот.

\$ 5 383
€ 4 765

Просмотров: 34

Поделиться Распечатать В избранное

| | |
|--|-------------|
| Адрес | Сочи |
| Участок | 5,5 сот. |
| Правовой статус | садоводство |
| Опубликовано с 22.04.2016 по 24.04.2016 Впервые опубликовано 27.03.2016 (26 дней назад) (Источник) | |

89882360220
Александр Щербатий

Написать продавцу Пожаловаться



Описание

Продается з/у в районе 3 бригады, ул. Саят Нова. Площадь участка составляет 5,5 сот. Рядом лес. Участок с правом прописки, при условии постройки домика. Отличное место для уединения.



41 Номер отчета: 21-04-16А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

4) Аналог №4 https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_766422946

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._snt_dnp_766422946

Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

Размещено 18 апреля в 19:15. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **350 000 руб.** ...

Продавец **Елена**

[8 918 101-16-58](tel:89181011658)

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Сочи

Адрес Казачий брод



Продам участок 5 сот., земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 10 км до города

Продам садовый участок. Все вопросы по телефону

Номер объявления: 766422946

42 Номер отчета: 21-04-16А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

43 Номер отчета: 21-04-16А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Краснодарскому краю

Повторное, взамен свидетельства №831322 серия 23 АЕ от 05.10.2009 г.

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:

Договор № РПИФ-15-ПЗУ купли-продажи земельного участка от 12.08.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для садоводства.

Площадь: 595 кв.м.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Сочи, Адлерский район, с/т "Олимп", участок №7

Кадастровый (или условный) номер:

23:49:0404005:1596

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.09.2009 г. сделана запись регистрации № 23-23-22/076/2009-403

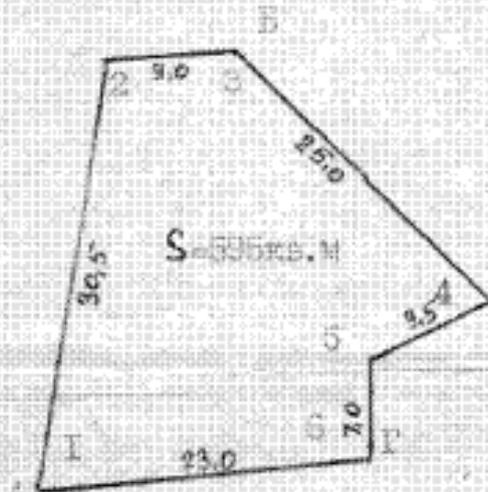
Государственный регистратор:

Борисов А. Е. /

23-АЖ

446063

Схема земельного участка площадью 585 кв.м, предоставленного в пользование. Находящееся в границах подсадного участка № 7 в Адлерском р-не г. Сочи в садоводческом товариществе "Лилия" Галицкой Л.В.



Легенда смежности:

- Б - земли окк. "Восход";
- В - участок № 6;
- Д - дорога;
- А - участок № 5.

М 1:500

Схему составила инженер-геодезист:

И.В. Далежнова

Схему проверил землеустроитель администрации Адлерского р-на:

А.П. Платонов

Форма №

Р 5 1 0 0 1



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 "Агентство оценки и аудита"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(фирменное наименование)

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

5 0 8 7 7 4 6 5 9 7 6 9 2

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

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



серия 77 №010241179

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10001/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получила эти Правила, ознакомилась с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Агентство оценки и аудита»

Юридический адрес: 119049, г. Москва, Ленинский просп., д.4, стр. 1А.

ИНН 7706735560

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "14" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "13" января 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "14" января 2016 г. по "13" января 2017 г.

Страховщик:



Страхователь:



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 01.04.2016г.



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04.02.2016 г.

№ 0145

ООО «Агентство оценки и аудита»

ОГРН 1107746294150
ИНН 7706735560

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 04.02.2016 г. за № 0145

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 03.02.2016 г

Исполнительный директор



М.О. Ильин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 498868

Настоящий диплом выдан

Владимиру Анатольевичу Семейникову
в том, что он(а) с *15-марта 2004* по *21-октября 2004*
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Бухгалтерском*
университете по заочной форме обучения

по «*Оценке стоимости предприятий (бизнеса)*»

Государственная аттестационная комиссия решением от *21-октября 2004* г.

удостоверяет при этом (соответствие квалификации) *Олейникова*
Владимира Анатольевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
стоимости предприятий (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор) *Валентин Кривин*

г. Москва 100 2004

Дипл. Госком. 0506

Диплом является государственными документам
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

2214

Регистрационный номер



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Олейникову
Владимиру Анатольевичу
в том, что он(а) с 20 декабря 2011 г. по 17 января 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном
университете по землеустройству
программе "Оценочная
деятельность

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме двух часов
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Обязательные</u> | <u>72</u> | |
| <u>Дисциплины по выбору</u> | <u>32</u> | |
| <u>Итоговой комплексной экзамен</u> | <u>4</u> | <u>Отлично</u> |

Прошел(а) стажировку в (на) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)



Резников
(подпись)

Резников (директор)

М.П. Секретарь

Город Москва (год) 2012

Форм. 109-А/04-Москва, 2011.



Регистрационный номер 19971



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»

на 16 января 2014г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению Олейникова Владимира Анатольевича

о том, что **Олейников Владимир Анатольевич**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация
оценщиков «СИБИРЬ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» **16.01.2014г.**
за регистрационным № **1153**

Президент
НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



16.01.2014 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Олейников Владимир Анатольевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 0883
Дата выдачи 16 января 2014 года

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10008/6 (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: оценщик **Олейников Владимир Анатольевич**

Адрес регистрации: *Московская область, Волоколамский р-н, дер.Глазачево,*

ул.Ключевая, д.2.

Объект страхования:

А) 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).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.*

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: *3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.*

Франшиза: *не установлено*

Территория страхового покрытия: *Российская федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «10» марта 2017г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: _____



Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.



НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 269-27-29, (499) 372-72-73
E-mail: armo@sroarmo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.01.2015 №62-01/15

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ровер ГРУПП"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Макарова Наталия Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

18.03.2009 г. за регистрационным № 1548

Генеральный директор _____

М.П.



Е.В. Петровская



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15 июля 2011 г.

Дата

№ 2732-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Макарова (Газина) Наталия Александровна

Паспорт – 45 11 №254989 выдан

ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТАГАНСКИЙ

18.06.2011

Московская Финансово-Промышленная Академия *(та, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744 26.09.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1548 от « 18 » марта 2009 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10007/6 (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: оценщик Газина Наталия Александровна

Адрес регистрации: г. Москва, 2-я Дубровская, д.6, кв.14

Объект страхования:

А) 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).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлено

Территория страхового покрытия: Российская федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «10» марта 2017г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик: _____



Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:

г. Москва, 11.03.2016 г.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0555

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984744

Настоящий диплом выдан Газиной
Наталии Александровне
в том, что он(а) с 01 марта 2008 г. по 26 сентября 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
Московская финансово-промышленная
академия
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Газиной
Наталии Александровны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)



Президент государственной
аттестационной комиссии
Директор (директор)
[Signature]

Город Москва 2008



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Макаровой
Напалки Александровне*

в том, что он(а) с *18* ноября 2011 г. по *08* декабря 2011 г.

повышил(а) свою квалификацию в (на) *Государственном
университете по землеустройству
образовательного уровня «Высшего профессионального образования»*
по *программе «Оценочная
деятельность»*

наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме *108 часов*

(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| <i>Обязательная дисциплина</i> | <i>72</i> | |
| <i>Дисциплина по выбору</i> | <i>32</i> | |
| <i>Итого часов</i> | <i>4</i> | <i>Отлично</i> |

Прошел(а) стажировку в (на) *нет*

(наименование предприятия,

наименование специальности, специальности)

выполнил(а) итоговую работу (тему) *нет*

(наименование темы)



В.И. Гусев (директор)

(подпись)

2011

г. Москва

№ 100

19895

19895

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер *19895*



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Газин
Сергей Евгеньевич
гражданин России

« 16 » ноября 1966 г.

г. Москва
Макарова

Наталья Александровна
гражданка России

« 26 » апреля 1974 г.

г. Томск
15.11.2014

заключили брак

пятнадцатого ноября

две тысячи четырнадцатого года

о чем 2014 года ноября месяца 15 числа

составлена запись акта о заключении брака № 2526

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Газин

жене Газина

Место государственной регистрации

Таганский отдел ЗАГС Управления ЗАГС Москвы

наименование органа записи актов гражданского состояния



дата выдачи « 15 » ноября 2014 г.

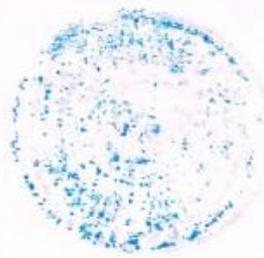
подпись руководителя органа записи актов гражданского состояния

Л. Н. Гончаренко

V-МЮ № 608515

Гончар, МПФ, Москва, 2013, «В»

Отдел УФМС России по г. Москве
по району Таганский
ВЫДАН ПАСПОРТ
серия 4515 № 031419
03 02 20 13



Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью *65 (шестьдесят) страниц*

Ген. директор *А.А. В.А. Олейников*

