



## **ОТЧЕТ №39-06-16А ОБ ОЦЕНКЕ**

**справедливой стоимости  
земельного участка площадью 59 000 кв.м ,  
расположенного по адресу: Краснодарский край, Щербиновский р-н, п.  
Щербиновский**



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

**Оценочная компания:  
ООО «Агентство оценки и аудита»**

**Дата оценки:  
10 июня 2016 года**

**Основание проведения оценки:  
Приложение №15-Р2/111-16 от 08 июня 2016г. к Договору №Р2-О/2015-АОиА об  
оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.**

**Дата составления отчета об оценке:  
16 июня 2016 года**

**Москва-2016**

16 июня 2016 года

### Заключение о стоимости

Оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» на основании Приложения №15-Р2/111-16 от 08 июня 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 59 000 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский р-н, п. Щербиновский.<sup>1</sup>

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, Щербиновский р-н, п. Щербиновский по состоянию на 10 июня 2016 года составила округленно:

---

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

**292 400 (Двести девяносто две тысячи четыреста) рублей,**

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. 

16 июня 2016 года

## Заключение

<b>1</b>	<b>Общие сведения</b>	<b>5</b>
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	7
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
<b>2</b>	<b>Основные определения, понятия и методология оценки</b>	<b>9</b>
2.1	Основные понятия	9
2.2	Обзор применяемых подходов к оценке	11
<b>3</b>	<b>Описание объекта оценки</b>	<b>14</b>
3.1	Анализ прав на оцениваемый объект	14
3.2	Описание объектов оценки	14
3.3	Описание района расположения объекта оценки	15
<b>4</b>	<b>Анализ рынка</b>	<b>18</b>
4.1	Макроэкономический обзор	18
4.2	Обзор рынка земель сельхозназначения Краснодарского края	21
<b>5</b>	<b>Процесс оценки</b>	<b>23</b>
5.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	23
5.2	Подходы к оценке рассматриваемых земельных участков	24
5.3	Расчет стоимости земельного участка	25
5.4	Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков	28
<b>6</b>	<b>Согласование результатов</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Итоговое заключение о стоимости.</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Подтверждение качества оценки.</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Использованные материалы нормативного и методического характера.</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Приложения</b>	<b>36</b>

# 1 Общие сведения

## 1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на земельный участок площадью 59 000 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский р-н, п. Щербиновский.
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	<b>306 000</b>
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки, (округленно) рублей	<b>292 400 (Двести девяносто две тысячи четыреста) рублей</b>

## 1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение №15-Р2/111-16 от 08 июня 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 59 000 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, Щербиновский р-н, п. Щербиновский
Имущественные права на объекты оценки	Оценке подлежит право собственности <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup> стоимость
Дата оценки	10 июня 2016 года <sup>3</sup>
Дата составления отчета	16 июня 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №39-06-16А
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев <sup>4</sup>
Курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки	63,7402 руб./долл.

<sup>1</sup> - 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

<sup>2</sup> - 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».

<sup>3</sup> - 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».

<sup>4</sup> - 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

<b>Наименование организации</b>	ООО УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
<b>Реквизиты</b>	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	
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Олейников Владимир Анатольевич: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 1153 от 16 января 2014 г.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	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.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	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 ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Олейников Владимир Анатольевич – 11 лет
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
<b>Организационно-правовая форма и наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
<b>ОГРН</b>	ОГРН 1107746294150 от 16 апреля 2010 г.
<b>Адрес местонахождения оценщиков</b>	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002/01
<b>ИНН/КПП</b>	7709604990/ 770901001
<b>Генеральный директор</b>	Олейников Владимир Анатольевич
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании</b>	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 2017г.
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), 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 применение 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 проверял.

Таблица 1. Анализ прав на оцениваемый земельный участок.

Наименование показателя	Описание
Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта	Краснодарский край, Щербиновский р-н, п. Щербиновский
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый номер земельного участка (по данным кадастрового паспорта)	23:36:0601007:79
Кадастровая стоимость, руб.	452872,2
Общая площадь земельного участка, кв.м	59 000
Субъекты права	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2»
Вид права	Общая долевая собственность
Серия номер и дата выдачи свидетельства	23-АЛ 691375 от 27 июня 2013 года
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

\*- копии указанных документов приведены в приложении к отчету.

#### 3.2 Описание объектов оценки

Таблица 2. Общее описание земельного участка

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Фактическое использование	Для сельскохозяйственного производства
Улучшения земельного участка	отсутствует
Подъезд	Имеется
Местоположение земельного участка	В юго-западной части Щербиновского района

### 3.3 Описание района расположения объекта оценки

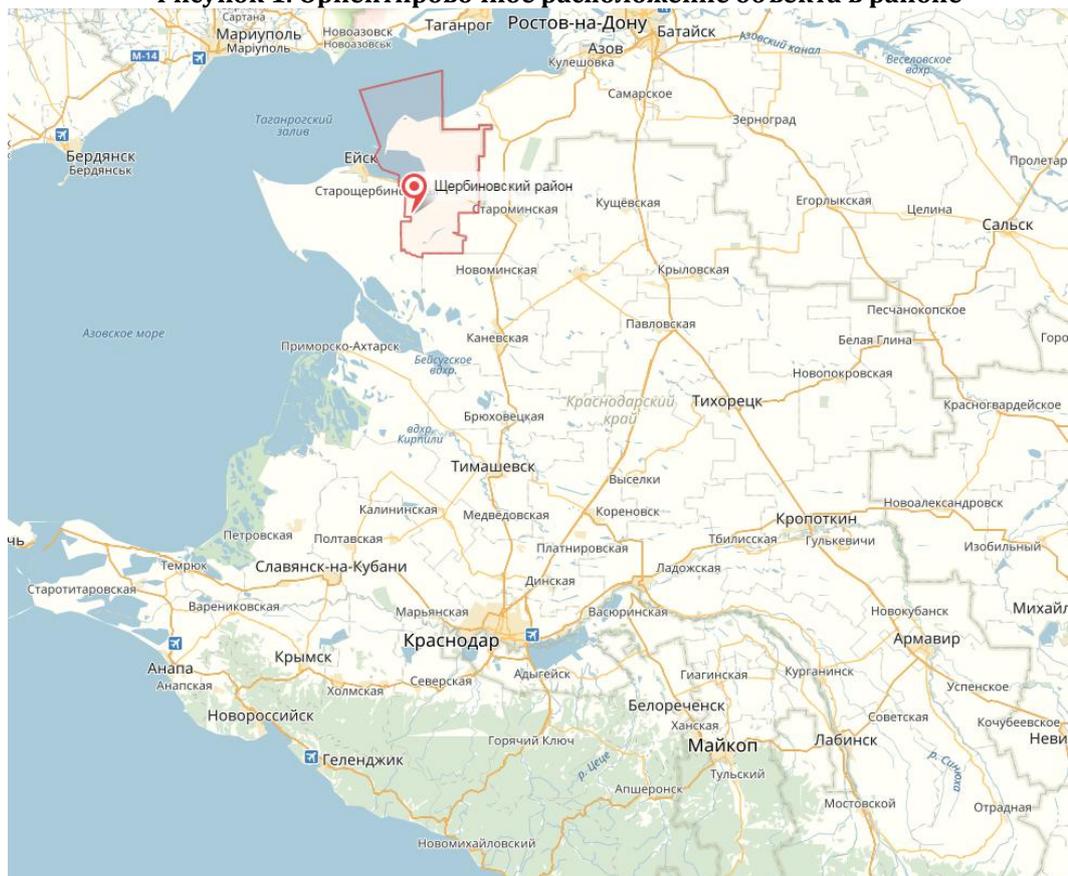
Щербиновский район расположен в северной части Краснодарского края и входит в число степных районов края. На северо-востоке он граничит с Азовским районом Ростовской области, на востоке - со Староминским районом, на юге - с Каневским и на юго-западе - с Ейским районом. Общая площадь земель в территориальных границах муниципального образования Щербиновский район составляет 1377 кв. км. В Щербиновском районе 8 сельских поселений: Старощербиновское, Щербиновское, НовоЩербиновское, Ейскоукрепленское, Николаевское, Глафиоровское, Шабельское и Екатериновское. Территория района является частью Азово-Кубанской низменности со спокойным рельефом, однообразие которого нарушается долинами рек, балками и курганами. Часть территории омывается Ейским лиманом и Таганрогским заливом Азовского мор.

Основу экономического потенциала муниципального образования Щербиновский район составляет сельскохозяйственное производство, занимающее 71,7% в структуре базовых отраслей хозяйственного комплекса. Оно включает в себя производство продукции растениеводства (зерновых культур, подсолнечника, сахарной свеклы, овощей, бахчевых и плодовых культур), хорошо развитый животноводческий комплекс, а также перерабатывающую промышленность. Всего на территории района размещены 12 сельскохозяйственных предприятий, один рыболовецкий колхоз. Кроме того, производством сельхозпродукции заняты более 400 фермерских хозяйств и около 14 тысяч личных подсобных хозяйств. Все крупные сельхозпредприятия имеют собственные объекты, предназначенные для хранения и первичной переработки зерна. Восемь предприятий имеют мукомольные и маслоперерабатывающие цеха.

*По материалам информационного портала <http://www.kubanmakler.ru/>*

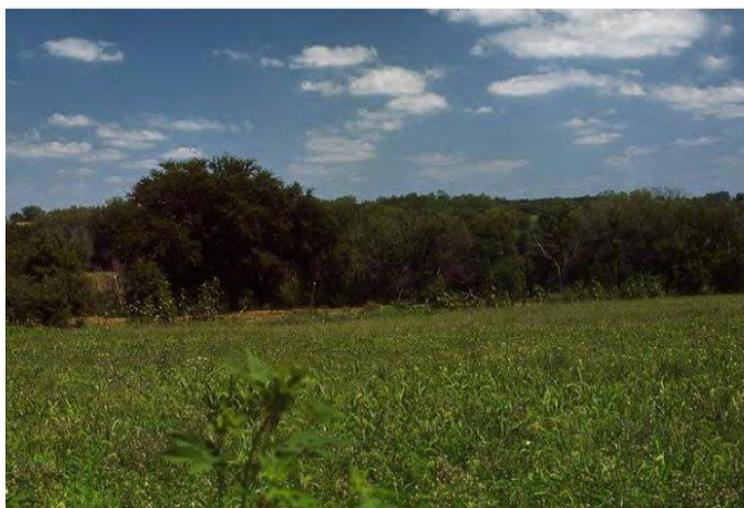


**Рисунок 1. Ориентировочное расположение объекта в районе**



**Рисунок 2. Ориентировочное расположение объекта в Краснодарском крае**

**Таблица 3. Фотографии объектов оценки**



## 4 Анализ рынка

### 4.1 Макроэкономический обзор

#### Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	март	кв.-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>б)</sup>	кв.-март
ВВП <sup>1)</sup>	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 <sup>7)</sup>	-0,2	99,5 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 <sup>7)</sup>		34024 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 <sup>6)</sup>	99,7 <sup>6)</sup>	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 <sup>8)</sup>		59,3 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 <sup>8)</sup>		37,8 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

\* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>4)</sup> Данные изменены за счет получения отчетных данных

<sup>5)</sup> Предварительные данные.

<sup>6)</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>7)</sup> Оценка Росстата.

<sup>8)</sup> Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

- Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

- После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

- Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

- Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

- Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

- Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

- Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

- По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

## 4.2 Обзор рынка земель сельхозназначения Краснодарского края

Земли сельхозназначения - это земля, находящаяся за пределами населенного пункта и предоставленная под сельское хозяйство, а также предназначенная для этих целей.

В состав земель для сельхозназначения входят сельскохозяйственные земли, угодья, используемые для внутрихозяйственных дорог, коммуникаций, лесных насаждений, предназначенных для усиления защиты земель от негативных (вредных) природных воздействий, водных объектов, а также сооружений, строений, зданий, используемых для хранения, производства и первичной переработки сельхозпродукции.

В настоящее время продажа земли сельхозназначения интересует покупателей в трех ситуациях.

1. Земли сельскохозяйственного назначения покупают непосредственно для занятия сельским хозяйством.
2. Куплю-продажу земли сельхозназначения осуществляют для дальнейшего строительства производственных объектов.
3. Участки земли покупают для последующего изменения их целевого статуса и постройки на них коттеджных поселков.

На территории Краснодарского края цены на землю сельскохозяйственного назначения складываются из многих факторов. Стоимость земли зависит от месторасположения, района в Краснодарском крае, формы собственности, прав на землю, окружающей инфраструктуры. Рыночная стоимость с/х земли как правило отличается от кадастровой.

Краснодарский край делится на основные сельскохозяйственные зоны: Северная - зерновое хозяйство, технические, плодовые культуры, молочно-мясное животноводство.

Центральная - иногда образно именуемая "хлебным поясом края", зона интенсивного земледелия и животноводства.

Западная - рисовая зона Кубани. Здесь сосредоточены основные гидротехнические сооружения, инженерные рисовые системы. Это также район садов, виноградников и овощеводства. Черноморская зона специализируется на производстве винограда, плодов и ягод, чая, табака, цитрусовых и овощей, а также продуктов животноводства для снабжения курортов.

Южно-предгорная зона - на ее долю приходится 13% зерна, 22% кукурузы, 14% мяса 15% молока и 45% шерсти, производимых в крае.

На территории Краснодарского края черноземы занимают обширные площади Азово-Кубанской равнины и Таманского полуострова. Наибольшей мощности (до 400 — 500 см) эти почвы достигают на юге Азово-Кубанской равнины. Мощность гумусового профиля изменяется в пределах от 60 до 150 см. В сухих степях Таманского полуострова распространены южные черноземы, имеющие каштановую и буроватую окраску. Мощность гумусового горизонта — от 70 до 120 см. На этих почвах расположены

знаменитые таманские виноградники. Высоким плодородием обладают черноземы равнинной части края. В северных и восточных районах с нарастанием сухости климата уменьшается количество гумуса и плодородие несколько снижается. Очень высоким плодородием отличаются черноземы на западе Азово-Кубанской равнины. Величина гумусового горизонта может достигать здесь 190 см.

Самые высокие цены на сельхозугодья в российских регионах фиксируются в Краснодарском крае, на участки размером от 1 тыс. га, находящихся в собственности без учета строений.

На Кубани за гектар земли просят до \$1,7 тыс. Для сравнения, за рубежом стоимость аналогичной земли выше в разы: в Германии или Франции она достигает \$11,3 тыс. за гектар, в США и Бразилии - \$9 тыс., Аргентине - \$7 тыс., в восточноевропейских странах Евросоюза - \$4,5 тыс.

*По данным объявлений размещенных на сайтах: <http://www.kubanmakler.ru/>*

## 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 земли под сельскохозяйственное производство.

## 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

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.

В ходе анализа предложений на рынке оценщики пришли к выводу о том что бы учитывать предложения по всему Краснодарскому краю с последующей корректировкой на расположение.

В качестве единицы сравнения жилого дома выбрана цена 1 кв. м. общей площади, в качестве единицы сравнения земельного участка выбрана цена 1 кв.м.

### **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
Местоположение	Краснодарский край, Щербиновский р-н, п. Щербиновский	Краснодарский край, Темрюкский р-н, п. Фонталовская	Краснодарский край, Темрюкский р-н, п. Гаркуши	Краснодарский край, Усть- Лабинский р-н, х. Болгов
Общая площадь земельного участка, кв. м	59 000	18 600	18 700	30 000
Назначение земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата выставления на торги/Дата продажи		май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость земельного участка, руб.		150 000	200 000	300 000
Стоимость, руб./сотку		806	1 070	1 000
Стоимость, руб./кв. м		8	11	10
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.86_ga_snt_dnp_746103355">https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.86_ga_snt_dnp_746103355</a>	<a href="https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.87_ga_snt_dnp_784560490">https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.87_ga_snt_dnp_784560490</a>	<a href="https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_233421029">https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_233421029</a>

### Корректировка на площадь

Корректировка бралась на основании данных информационно-аналитического портала statrielt.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производствен-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь земельного участка, кв.м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

расчеты СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
• более 1 млн. человек	-0,21	$K s = (S_o/S_a)^{-0,21}$
• от 400 тыс. до 1 млн. человек	-0,23	$K s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
• от 50 тыс. до 400 тыс. человек	-0,24	$K s = (S_o/S_a)^{-0,24}$
• до 50 тыс. человек	-0,25	$K s = (S_o/S_a)^{-0,25}$

Категория земельного участка	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	-0,35	$K s = (S_o/S_a)^{-0,35}$
Земли сельскохозяйственного назначения	-0,34	$K s = (S_o/S_a)^{-0,34}$

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

### Корректировка на расположение

Поскольку объект оценки и объекты аналоги расположены в разных районах Краснодарского края, необходимо скорректировать их стоимость в зависимости от их расположения. Данная корректировка вводилась из расчета удельной кадастровой стоимости объектов в различных районах. На основании данных публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Показатель	Щербиновский р-н			Среднее значение	Отношение удельной цены объекта в районе оценки к объекту в ином районе
	1	2	3		
№ аналога					
Кадастровый номер	23:36:0601000:208	23:36:0601000:222	23:36:0601006:1		
Площадь	59000	59000	55 700		
Стоимость	774318	784374,1	740 502		
Удельная стоимость 1 кв.м.	13,12403	13,29448	13,29448	13,24	1,00

Показатель	Темрюкский р-н			Среднее значение	Отношение удельной цены объекта в районе оценки к объекту в ином районе
	1	2	3		
№ аналога					
Кадастровый номер	23:30:0601000:120	23:30:0601000:2222	23:30:0601000:1976		
Площадь	93500	18700	56 100		
Стоимость	1598315	319583	958 989		
Удельная стоимость 1 кв.м.	17,09428	17,09	17,09428	17,09	0,77
Показатель	Усть-Лабинский р-н			Среднее значение	Отношение удельной цены объекта в районе оценки к объекту в ином районе
	1	2	3		
№ аналога					
Кадастровый номер	23:35:0401000:418	23:35:0401000:416	23:35:0401000:522		
Площадь	34000	85000	68 000		
Стоимость	550527,7	1376319	1 100 920		
Удельная стоимость 1 кв.м.	16,19199	16,19199	16,19	16,19	0,82

#### 5.4 Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков

При расчёте 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:

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

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
Цена предложения, руб./кв. м		8,06	10,70	10,00
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание корректировки	Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8,06	10,70	10,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8,06	10,70	10,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки				
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		8,06	10,70	10,00
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	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. В ходе переговоров было установлено, что продавцы объектов-аналогов № 2 и № 3 готовы уступить от первоначально заявленной цены. Продавец объекта-аналога № 1 не готов уступить от первоначальной цены. По данным аналитического портала statrielt среднее значение корректировки на торг для земельных участков под сельскохозяйственное производство составляет 0,83, или $17\% = (1 - 0,83) * 100$ . По отношению к аналогам № 2 и № 3 вводится понижающая корректировка 17%.			
Величина корректировки, %		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6,69	8,88	8,30
Дата выставления на торги/Дата продажи		май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Описание корректировки	Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6,69	8,88	8,30
Местоположение	Краснодарский край, Щербиновский р-н, п. Щербиновский	Краснодарский край, Темрюкский р-н, п. Фонталовская	Краснодарский край, Темрюкский р-н, п. Гаркуши	Краснодарский край, Усть- Лабинский р-н, х. Болгов
Описание корректировки	Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Отличие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки компенсируется вводимыми корректировками. Корректировка вводилась в соответствии с описанием			
Величина корректировки, %		-23%	-23%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв. м		5,18	6,87	6,79
Общая площадь земельного участка, кв. м	59000	18600	18700	30000
Описание корректировки	Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Корректировка вносится в соответствии с описанием приведенном выше.			

Величина корректировки, %		-25%	-25%	-16%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3,88	5,16	5,73
Назначение земельного участка	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.
Описание корректировки	Назначение, а также вид разрешенного использования земельного участка у объекта оценки и у всех объектов-аналогов совпадают. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3,88	5,16	5,73
Наличие подъездных путей	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%
Скорректированная цена, руб./кв. м		3,88	5,16	5,73
Наличие коммуникаций	на участке	по границе	по границе	по границе
Описание корректировки	У объекта оценки есть все необходимые коммуникации, у всех объектов-аналогов коммуникации проходят по границе. Корректировка вводилась в соответствии с описанием.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Величина корректировки в рублях на кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		3,88	5,16	5,73
Скорректированная цена, долл. США/кв. м		0	0	0
Коэффициент вариации	19,2%			
Суммарные корректировки, %		64,6%	64,5%	50,8%
Промежуточный показатель		0,641	0,641	0,718
Весовые коэффициенты		32%	32%	36%
Цена с учетом удельного веса, руб.		1	2	2
Среднеарифметическое значение стоимости 1 кв. м, руб.		4,96		
<b>Рыночная стоимость права собственности всего земельного участка, руб.</b>		<b>292 365</b>		

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

**292 400 (Двести девяносто две тысячи четыреста) 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 10 июня 2016 года, составляет (округленно):*

**292 400 (Двести девяносто две тысячи четыреста) 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 230 000 рублей до 340 000 рублей.

## 7 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу Краснодарский край, Щербиновский р-н, п. Щербиновский при условии срока рыночной экспозиции не более 6 месяцев по состоянию на 10 июня 2016 года составила округленно:

**292 400 (Двести девяносто две тысячи четыреста) 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. _____

16 июня 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

Предложения по продаже земельных участков:

Аналог 1 [https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.86\\_ga\\_snt\\_dnp\\_746103355](https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.86_ga_snt_dnp_746103355)

Все объявления в Темрюке / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [В каталог](#) [Следующее](#) →

## Участок 1.86 га (СНТ, ДНП)

Размещено 20 мая в 15:32. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 275, сегодня 3

Цена **150 000 руб.** [...](#) [Купить в кредит >>](#)

Продавец **частное лицо**

[☎ 8 938 484-95-63](#) [✉ Написать сообщение](#)

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

Город Краснодарский край, Темрюк

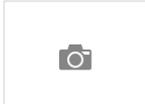
Адрес Фонталовская

Продам участок 1.86 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 40 км до города  
продам участок прямоугольный с одной стороны есть подъезд к нему.находится за ст.фонталовская для посадки сельхоз. культур .вблизи залив черного моря.

Номер объявления: 746103355

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#) [В](#) [X](#) [f](#) [+](#) [t](#) [e](#) [m](#)

**Похожие объявления:**

 Участок 8 сот. 150 000 р.	 Участок 4 сот. 400 000 р.	 Участок 2.8 га 30 км до города 800 000 р.	 Участок 37 сот. 3 900 000 р.	 Участок 4.2 сот. 670 000 р.
---	---	---	--	---

**Продайте участок быстрее!**

- [1 Премиум-размещение \*\*BONUS\*\*](#)
- [📄 Сделать VIP-объявлением](#)
- [💡 Выделить объявление](#)
- [📍 Поднять объявление в поиске](#)

**Хотите большего?**

- [📦 Применить пакет услуг \*\*NEW\*\*](#)



Аналог 2 [https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.87\\_ga\\_snt\\_dnp\\_784560490](https://www.avito.ru/temryuk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.87_ga_snt_dnp_784560490)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The main image is a landscape with a body of water and a sunset sky. The title is "Участок 1.87 га (СНТ, ДНП)". Below the image, the price is listed as "200 000 руб." with a "Купить в кредит >>" button. The seller's name is "Алексей" with a phone number "8 918 064-60-58". The location is "Краснодарский край, Темрюк, п. Гаркуши". A description follows: "Продам участок 1.87 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 40 км до города продам земельный участок сельхоз назначения находится между Гаркушами и Береговым. Заливы в пяти минутах езды. Хорошее место для пасеки. Недалеко строится база отдыха и яхт клуб. И наконец море солнца, виноград, теплая водичка и все это за двести тысяч рупий". The number of views is "237, сегодня 2". On the right, there are promotional banners for "Продайте участок быстрее!" and "Высшее образование онлайн".

Участок 1.87 га (СНТ, ДНП)  
Размещено 22 мая в 14:20. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 237, сегодня 2

**Продайте участок быстрее!**

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **200 000 руб.** ... **Купить в кредит >>**

Продавец **Алексей**  
☎ 8 918 064-60-58  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Темрюк  
Адрес [п. Гаркуши](#)

Продам участок 1.87 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 40 км до города  
продам земельный участок сельхоз назначения находится между Гаркушами и Береговым. Заливы в пяти минутах езды. Хорошее место для пасеки. Недалеко строится база отдыха и яхт клуб. И наконец море солнца, виноград, теплая водичка и все это за двести тысяч рупий

Номер объявления: 784560490

**Высшее образование онлайн**  
14 факультетов, 110 программ.  
Гос. диплом. Набор до 30 июня! 16+  
synergy.ru

В ходе переговоров было установлено, что стоимость указана в рублях.

Аналог 3 [https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3\\_ga\\_snt\\_dnp\\_233421029](https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_233421029)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3\\_ga\\_snt\\_dnp\\_233421029](https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_233421029). The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The main content area features a search bar with "Земельные участки" and "Краснодар" selected. A banner for "ИНКОМ" is displayed below the search bar. The listing title is "Участок 3 га (снт, днп)". The price is listed as "100 000 руб." with a "Купить в кредит >>" button. The agent is "vlad" with a phone number "8 960 490-34-87". The location is "Краснодар". The description states: "Продам участок 3 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 75 км до города. Продам 3 га земли сельхоз назначения в собственности не пай межевание есть. Усть-Лабинский р-н х. Болгов 75-80- км от Краснодара. цена за 1 га." The number of views is "526, сегодня 6". A sidebar on the right offers services like "Продайте участок быстрее!" and "Хотите большего?". At the bottom, there is a section for "Похожие объявления" with five thumbnails and their respective details.

Image	Title	Distance	Price
	Участок 100 га	10 км до города	100 000 р.
	Участок 100 га р-н Прикубанский		95 000 р.
	Участок 3 га	15 км до города	100 000 р.
	Участок 2.75 га	66 км до города	100 000 р.
	Участок 10 сот.	30 км до города	100 000 р.

**Документы Заказчика**

**Документы Исполнителя**



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 27.06.2013 г.

Документы-основания:  
Договор купли-продажи земельного участка №Р2/111-ПЗ/13 от 07.06.2013 г.

Субъект (субъекты) права:  
Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "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 сельскохозяйственного производства. Площадь: 59000 кв.м.

Адрес (местоположение):  
Участок находится примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Российская Федерация, Краснодарский кр., Щербиновский район, п.Щербиновский, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер:  
23:36:06 01 007:0079

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.06.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-35/012/2013-671

Государственный регистратор:



*[Handwritten signature]*

/ Чурина С. А.

23-АЛ

691375

39

Федеральный государственный бюджетный учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

09.06.2012 № 23-36/12/12-347963

1	Кадастровый номер	23-36-0601007-79	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера:	6						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	03.04.2006						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п.Шербиновский. Участок находится примерно в 10км от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Шербиновский район, п.Шербиновский							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: Для сельскохозяйственного производства							
11	Площадь: 59000±/±2125 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 452872 20	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м²): 7.6758	14	Система координат: МСК 23, зона 1	
<b>Сведения о правах:</b>								
Правообладатель		Вид права		Особые отметки				
Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей"		собственность		Документ				
15								
16	Особые отметки: Земельный участок расположен в кадастровом квартале 23-36-0601007							
17								
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1						
		18.2						
		18.3						

Начальник отдела приема и отправки документов  
 ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКПР Росреестра" по Москве  
 ИЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ



О.В. Делснев  
 М.П. Делснев

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
09.06.2012 № 2343/12/12-347963

1	Кадастровый номер: 23:36:0601007:79 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4					
5	Масштаб 1:2500				Условные знаки: —

О. В. Лелечев  
(инициалы, фамилия)  
М. А. ПАРИЛОВА



Начальник отдела приема и отправки документов  
(наименование должности)

ОЛДНАЛ Ф. У. Ф. И. РОСРЕЕСТРА - ПО МОСКВЕ  
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ





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 в 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**  
в том, что он(а) с **15 марта 2004** по **21 октября 2004**  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на **Бухгалтерском**  
**университете по землеустройству**  
образовательного учреждения (подразделения образовательного учреждения))

по **"Оценке стоимости**  
**предприятий (бизнеса)"**

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

удостоверяет право (создает право квалификации) **Шейкикова**

**Владимира Анатольевича**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**  
**стоимости предприятий (бизнеса)**



Председатель государственной аттестационной комиссии

**Кобзин**

Ректор (директор) **Шейкин**

г. **Москва** год **2004**

МФР Г. Москва, 12516

Диплом является государственным документом  
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

в объеме 46 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные	42	
Факультативные	32	
Итоговой комплексной экзамен	4	Отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет



Город Москва (10) 2012

М.П. И.И.И. Ректор (директор)  
 М.П. И.И.И. Секретарь

Генер. дир. Моск. 2011.



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

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.

Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью 55 (пятьдесят пять) страниц  
листа(ов)

Ген. директор В. А. Олейников

