



ОТЧЕТ №40-06-16А ОБ ОЦЕНКЕ

**справедливой стоимости
земельного участка площадью 2366 кв.м и жилого дома общей площадью
33,1 кв.м,
расположенных по адресу: Краснодарский край, Щербиновский р-н, с.
Шабельское, ул. Ивановская, д. 2**



**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 №16-Р2/125-16 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 №16-Р2/125-16 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 2366 кв.м, и жилой дом, назначение: жилое, одноэтажный, общей площадью 33,1 кв.м, расположенные по адресу: Краснодарский край, Щербиновский р-н, с. Шабельское, ул. Ивановская, д. 2.¹

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, Щербиновский р-н, с. Шабельское, ул. Ивановская, д. 2 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.

442 000 (Четыреста сорок две тысячи) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
1	Земельный участок	2366	271 247
2	Жилой дом	33,1	170 694
	Итого		441 940
	Итого (округленно)		442 000

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

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	7
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	15
3.3	Описание района расположения объекта оценки	16
4	Анализ рынка	19
4.1	Макроэкономический обзор	19
4.2	Обзор рынка загородной недвижимости Юга России	22
5	Процесс оценки	32
5.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	32
5.2	Подходы к оценке рассматриваемых земельных участков	33
5.3	Расчет стоимости земельного участка	34
5.4	Внесение корректировок в цены аналогов земельных участков	37
5.5	Расчет стоимости домовладения.	41
5.6	Внесение корректировок в цены аналогов домовладений	42
6	Согласование результатов	48
7	Итоговое заключение о стоимости.	49
8	Подтверждение качества оценки.	50
9	Использованные материалы нормативного и методического характера.	51
10	Приложения	52

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на земельный участок площадью 2366 кв.м, и жилой дом, назначение: жилое, одноэтажный, общей площадью 33,1 кв.м, расположенные по адресу: Краснодарский край, Щербиновский р-н, с. Шабельское, ул. Ивановская, д. 2.
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	442 000
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки, (округленно) рублей	442 000 (Четыреста сорок две тысячи) рублей

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение №16-Р2/125-16 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 2366 кв.м, и жилой дом, назначение: жилое, одноэтажный, общей площадью 33,1 кв.м, расположенные по адресу: Краснодарский край, Щербиновский р-н, с. Шабельское, ул. Ивановская, д. 2
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	10 июня 2016 года ³
Дата составления отчета	16 июня 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №40-06-16А
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	63,7402 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.
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.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	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
Стаж работы в оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич – 11 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 №002/01
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 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, с. Шабельское, ул. Ивановская, д. 2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Кадастровый номер земельного участка (по данным кадастрового паспорта)	23:36:0105003:0103
Кадастровая стоимость, руб.	931 680
Общая площадь земельного участка, кв.м	2366
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 691373 от 20 мая 2013 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

Таблица 2. Анализ прав на оцениваемый дом.

Наименование показателя	Описание
Объект оценки	Жилой дом, назначение: жилое, одноэтажный
Общая площадь объекта, кв.м	33,1
Адрес объекта оценки	Краснодарский край, Щербиновский р-н, с. Шабельское, ул. Ивановская, д. 2
Имущественные права на объект	собственность
Свидетельство на право собственности	23-АЛ 691374 от 20 мая 2013 г.
Инвентарный номер	-
Кадастровый (или условный) номер	23-23-35/017/2007-341
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Рентный 2»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Соответствие фактической планировки объекта оценки указанным решениям в технической документации	Соответствует (перепланировки и переустройство объекта оценки не выявлено)

*– копии указанных документов приведены в приложении к отчету.

3.2 Описание объектов оценки

Таблица 3. Общее описание земельного участка

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Фактическое использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Улучшения земельного участка	Жилой дом и пр. хозяйственные постройки
Подъезд	Имеется
Местоположение земельного участка	В юго-западной части Ленинского района

Таблица 4. Общее описание улучшений

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Дом, назначение: жилое, одноэтажный
Тип дома	Одноэтажный кирпичный индивидуальный жилой дом
Назначение здания	Жилое
Год постройки	1917
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м	33,1
Жилая площадь, кв.м	16,6
Подсобная площадь, кв.м	16,5
Этажность здания	1 этаж
Состав объекта	жилая комната, кухня, коридор
Площадь кухни, кв.м	10,1
Высота этажа, м	2,3
Коммуникации	имеются
Основной материал стен	Кирпич
Вид, состояние отделки	Внутренняя отделка: требуется ремонт Внешняя отделка: требуется ремонт
Техническое состояние здания	требуется ремонт
Соответствие планировки плану БТИ	Соответствует

3.3 Описание района расположения объекта оценки

Село Шабельское в Щербиновском районе – курорт местного значения на Азовском море, на берегу Таганрогского залива у мыса Сазальник. В первую очередь туристов сюда привлекают местные целебные иловые грязи и теплое ласковое море.

Это административный центр Шабельского сельского поселения. Населенный пункт был образован в 1783 году. Затем он носил имя Николаевка, а после 1811 года получил современное название. Это одно из первых русских поселений Кубани.

Один из главных плюсов летнего отдыха в Шабальском – небольшое количество отдыхающих. Также к преимуществам можно отнести чистейший песчаный пляж и мелкое море, которое быстро прогревается в жаркие дни и отлично подходит для купания детей. Приезжие могут остановиться в гостиницах, частных домах или пансионатах, а также на базах.

Грязевые ванны, которыми пользуются отдыхающих, благоприятно воздействуют на организм. Грязи помогают при болезнях кожи и сердечно-сосудистых заболеваниях.

Кроме того, Шабельское известно хорошей рыбалкой: прибрежные воды Азовского моря и соленое озеро Долгое богаты разнообразной рыбой.

Поселок расположен в 21 км. от Ейска (туда курсируют маршрутные такси), в 28 км северо-западнее районного центра – станицы Старощербиновской.

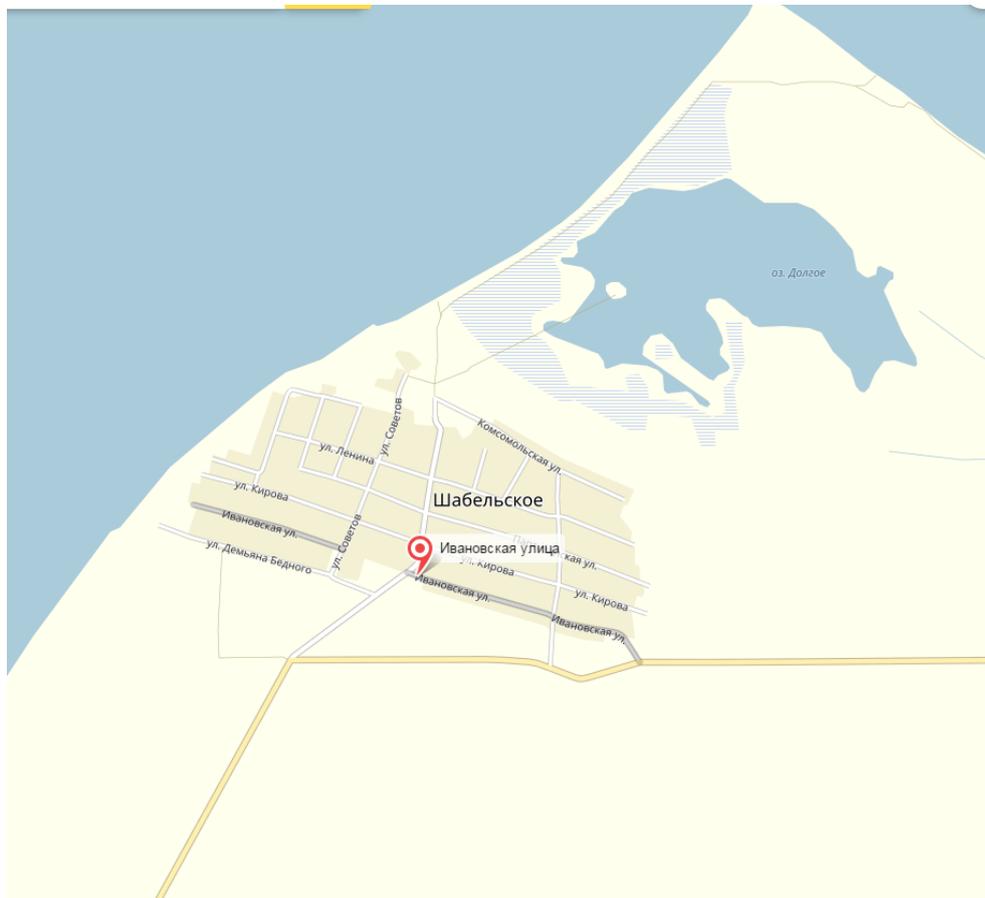


Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки в с. Шабельское

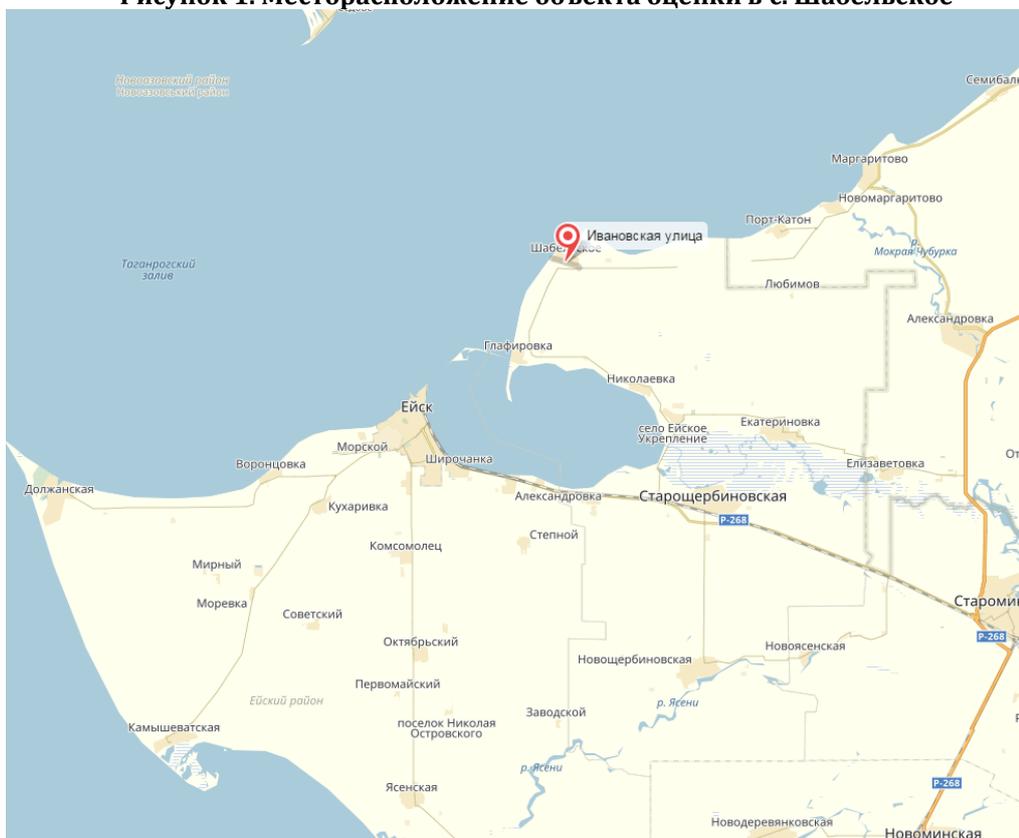


Рисунок 2. Расположение в Краснодарском крае

Таблица 5. 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. н-ду) ^{б)}	кв.-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	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 ⁵⁾	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 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
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 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
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

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

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

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

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ 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 загородной недвижимости Юга России

Общее описание рынка малоэтажной недвижимости Юга России.

Идея организованного малоэтажного строительства, давно воплощаемая во всем мире, начинает захватывать умы и российских граждан. Причем, реализовавшись в элитных поселках для избранных, она эволюционировала в один из главных инструментов президентской программы "Доступное жилье". Действительно, Россия буквально создана для малоэтажной застройки. Огромная территория страны позволяет абсолютно каждому ее жителю обзавестись собственным домом с участком земли, взамен столь противоестественной русскому духу квартиры в многоэтажке.

По мнению консультантов MACON Realty Group, именно стремление к собственной крыше над головой (а не потолка, выше которого живут соседи) и собственному земельному наделу, является движущей силой популярности коттеджей в России. Абсолютная приватность на территории своего домовладения и однородная социальная среда за его пределами создают атмосферу комфорта для жильцов. А если учитывать тот факт, что зоны организованной малоэтажной застройки располагаются, как правило, за пределами большого города, то бонусом добавляется еще и атмосфера умиротворения, и экологичность окружающей среды.

Получает свои преимущества и застройщик. Цикл строительства малоэтажных жилых комплексов значительно короче, чем при обычной застройке. А значит, выше оборачиваемость капитала и годовая рентабельность и ниже строительные риски. К тому же, порядок получения разрешительной документации для домов до 3 этажей гораздо легче, чем для многоэтажек и называется "уведомительным". Это название говорит само за себя.

В южных городах России наблюдается бум жилищного строительства. Львиная доля объемов приходится на многоэтажные жилые комплексы, которые с каждым годом становятся все выше и выше. Один взгляд на любой город скажет о том, что башенные краны, возвышающиеся, кажется, до самых облаков (в горных областях это действительно так), созданы отнюдь не для возведения уютных коттеджных поселков. Застройщики выбирают высотное строительство, и тому есть ряд объективных причин.

Высокая цена земли в пределах крупных городов, значительно сокращает ее шансы быть использованной под малоэтажную застройку. А если коттеджные поселки и появляются, то тут же приравниваются по стоимости к элитному жилью, окупая используемое под них пространство. С другой стороны, в тех районах, где участки все еще доступны, строительство жилья затруднено - нужна развитая инженерная инфраструктура, дороги, социальные учреждения, словом все, чтобы владелец не чувствовал себя в отрыве от цивилизации и в полном размере пользовался ее благами.

Существуют и определенные проблемы со спросом на коттеджную недвижимость. В первую очередь они связаны с тем, что рынок находится в начальной стадии своего развития. Исследования, проведенные экспертами компании MACON Realty Group, показали, что потенциальные потребители с большим вниманием относятся к застройщику жилого комплекса. И если у него недостаточно опыта в этой индустрии,

клиенты не торопятся с покупкой, а предпочитают подождать и увидеть вживую, "пощупать" свой будущий дом. Поэтому прибыль на начальных этапах строительства значительно ниже, чем на рынке высотных новостроек.

Молодость рынка определяет и другую проблему: на нем еще не сформировались понятные механизмы функционирования и развития. С одной стороны, это значительно снижает инвестиционный спрос на жилые площади, а с другой - останавливает потенциальных застройщиков.

Описанные выше трудности усилению препятствуют развитию рынка организованной малоэтажной недвижимости на юге России. Сейчас на нем представлены, преимущественно, индивидуальные постройки. Но явные достоинства организованных поселков (развитая внутренняя инфраструктура, современные инженерные решения, услуги, предоставляемые управляющей компанией) порождают устойчивый спрос. А там, где есть спрос, находится и предложение. В настоящее время на территории и в пригородах крупнейших городов Краснодарского края, Ростовской области и Черноморского побережья в процессе планирования и строительства находятся десятки проектов различных классов.

Представленные на рынке форматы малоэтажной недвижимости.

В компании MACON Realty Group принята следующая система разделения типов малоэтажной недвижимости, представленных на Юге России:

- коттеджи;
- таунхаусы;
- виллы;
- апартаменты.

Коттедж - это многоквартирный индивидуальный жилой дом, рассчитанный на проживание в нем одной семьи. Безусловным преимуществом данного типа загородной недвижимости является наличие придомового участка, размер которого в среднем варьируется от 2 до 10 соток.

Таунхаус - это комплекс малоэтажных комфортабельных коттеджей, которые совмещены друг с другом боковыми стенками и располагают собственными земельными участками размером 1-2 сотки. Преимуществом данного типа загородной недвижимости является его стоимость, которая обычно в 2-3 раза ниже, чем стоимость коттеджей. Недостатками таунхауса являются малый размер придомового участка и тот факт, что он рассчитан на проживание нескольких семей, т.е. представляет собой многоквартирный коттедж.

Вилла - это комфортабельный загородный дом, рассчитанный на проживание в нем одной семьи. Существенными отличиями являются площадь домовладения, которая обычно превышает 500 кв.м., интересные конструктивные и планировочные решения и высокая стоимость домовладения.

Апартаменты - это квартиры в составе гостиничного комплекса, находящиеся в управлении гостиничного оператора, и квартиры в отдельностоящих многоквартирных домах, эксплуатацию которых осуществляет управляющая компания. Это нежилое помещение, которое продается в собственность и используется для проживания.

Основным мотивом приобретения апартаментов является пребывание в городе преимущественно в летнее время с целью отдыха и досуга.

Тенденции на рынке загородного строительства.

В качестве выводов необходимо еще раз отметить, что рынок малоэтажного строительства на Юге не развит и не обладает четко сформулированными характеристиками. Он, без сомнения, имеет значительный потенциал, и непременно будет развиваться в ближайшие годы. При этом окончание строительства заявленных сейчас проектов сделает рынок значительно более понятным и избавит его от "хаоса", наблюдаемого сейчас. Тогда, возможно, начнется продолжительная фаза его бурного роста, в регионе созданы все условия для этого.

В данной публикации дано достаточно общее описание такого большого региона, как Юг России. При этом каждый район обладает собственной спецификой, отличающей его от остальных и его общая структура будет в большей или меньшей степени отличаться от вышеизложенного.

Тем не менее, можно выделить несколько основных тенденций, которые четко прослеживаются в динамике рынка. В первую очередь, это курс на дифференциацию поселков малоэтажной застройки. Районы побережья будут четко сегментированы по классам жилья, будь то "эконом", "бизнес" или "элит". Будет появляться все больше объектов смешанного типа, где помимо коттеджей или таунхаусов, будут располагаться апартаменты, виллы и шале. И размер этих объектов, их количественный состав будут продолжать увеличиваться.

Наметившаяся тенденция к созданию более развитой инфраструктуры сохранится и в будущем. Большое внимание будет уделяться организации парковых зон, строительству качественных торговых и развлекательных центров, учреждений, предоставляющих различного рода услуги для населения. Будут появляться и новые виды инфраструктуры, за счет которых застройщики будут увеличивать классность поселка и создавать конкурентные преимущества.

Одним словом, спрос будет расти, конкуренция усиливаться, а значит, и качество объектов выйдет на более высокий уровень.

Предложение.

Структура предложения.

В данный момент на рынке организованного малоэтажного строительства рассматриваемых регионов заявлены и находятся в процессе реализации около 30 поселков и планируются еще 25. Большинство из них представляют собой коттеджные зоны и зоны смешанного типа (где на ограниченной территории располагается жилье разных классов). Часть проектов входит в состав многофункциональных комплексов (Royal Park, Сочи, Благовещенская Коса, Анапа), гольф-клубов (Black Sea Mountain Golf Resort - Анапа, Венский Лес - Краснодар, Гольф & Кантри клуб Дон - Ростов) или спортивно-туристических комплексов (Горная Карусель, Сочи).

По данным MACON Realty Group, практически все поселки малоэтажной недвижимости, возводимые на побережье, находятся в черте населенных пунктов. Это освобождает застройщиков от создания части объектов инфраструктуры (особенно

социальной), так как она уже представлена в непосредственной досягаемости жителей. Обязательными элементами для всех проектов считаются ограждение по периметру поселка и охрана территории, системы противопожарной безопасности, центральное или индивидуальное тепло- и водоснабжение, подведение всех необходимых коммуникаций. Наиболее распространенными объектами инфраструктуры являются открытые и закрытые бассейны на территории поселков, детские и спортивные площадки, а также фитнес-клубы, SPA-салоны, кафе и рестораны. Блага же более высокого уровня, такие как торговые и развлекательные комплексы, скверы и парковые зоны на территории, и даже собственные пляжи (Лемурия, Геленджик), подъемники (Горная Карусель, Сочи), паркинги для яхт (Горки 11, Сочи) и мини-аквапарки (Резиденция Солнца, Туапсе), предоставляются далеко не на всех участках. Все эти элементы, добавляя статусности поселкам, повышают стоимость покупки и содержания дома для его владельца. Одним из основных требований к любому поселку организованной застройки является создание управляющей компании, которая будет следить за функционированием поселка и предоставлять его жильцам необходимые услуги.

В крупных городах Юга, таких как Краснодар и Ростов, большинство проектов планируется за пределами города. Там создается полный спектр объектов инфраструктуры, обеспечивающий максимальную автономность проживания обитателей поселков. Но и в тех проектах, которые реализуются в пределах муниципальных образований, создается все необходимое, т.н. "город в городе" (Немецкая деревня, Екатериновка - Краснодар).

По причине сложности рельефа морского побережья, площади, отводимые под малоэтажное строительство там достаточно компактные, в среднем, от 2 до 7 га. На них обычно располагается в среднем 30-40 коттеджей или таунхаусов с минимальными придомовыми участками. В Краснодаре или Ростове планируется застройка огромных территорий от 85 до 260 га, в пределах которых смогут разместиться десятки тысяч жителей.

Предложение по ценам.

В стоимость недвижимости коттеджного типа включается цена земли и самого дома (построенного или же проект). Цена складывается из престижности территории, где располагается коттеджный поселок, класса ("эконом", "бизнес", "элита") и типа (индивидуальный дом или таунхаус) жилья. Цена также зависит от размера участка земли. Для прибрежных районов большую роль играет близость моря - это придает загородному жилью большую привлекательность. Внутри одного коттеджного поселка стоимость участков земли может различаться в зависимости от расстояния до моря.

По данным компании MACON Realty Group, средняя стоимость 1м² строящейся коттеджной недвижимости в Анапе составляет 37 000 руб., в Туапсе - 56 200 руб., в Геленджике - 96 350 руб., в Сочи - 141 000 руб. Несмотря на то, что таунхаусы рассматриваются как жилье эконом-класса и должны быть на порядок дешевле коттеджей, в курортных зонах Краснодарского края они имеют схожий уровень цен, или даже превышают стоимость коттеджей: Новороссийск - 53 000 руб./м², Анапа - 54 400 руб./м², Геленджик - 60 000 руб./м², Туапсе - 73 000 руб./м², Сочи - 150 000 руб./м².

На первичном рынке недвижимости Краснодара, в отсутствии предложения таунхаусов, преобладают объекты коттеджного типа. Средняя стоимость м² в коттедже составляет 79 000 руб., в сегменте вилл - 80 500 руб. В Ростове цены значительно ниже: коттеджи - 37 600 руб./м², таунхаусы - 31 000 руб./м².

Предложение по типам.

Большая часть строящейся малоэтажной недвижимости представляет из себя объекты коттеджного типа. В Краснодаре таунхаусы отсутствуют как класс, в Ростове составляют лишь четверть от общего объема рынка первичной недвижимости малоэтажного типа.

На побережье ситуация в целом остается той же. Только в Анапе доли коттеджей и таунхаусов поделились практически поровну, а в Сочи, Геленджике и Туапсе таунхаусы составляют лишь около 7% в объеме общего строительства. Особняком в этом списке стоит Новороссийск, в котором заявлено только два проекта организованной малоэтажной застройки, и оба представляют сегмент таунхаусов.

Предложение по городам.

Анапа.

Коттеджи бизнес-класса в г. Анапа располагаются преимущественно в центральной части города, а также в пригородных поселках, таких как Алексеевка, Витязево, Сукко, Су-Псехе и Большой Утриш.

Среди коттеджных поселков в стадии строительства находится один КП на пр. Пионерский, рассчитанный на 66 коттеджей. Застройщиком является компания "Бэст". Другой КП на 18 коттеджей находится на стадии согласования документации. Также возможно строительство организованной застройки в рамках проекта ОЭЗ "Благовещенская".

Среди наиболее крупных проектов таунхаусов можно выделить объекты в центре города на ул. Ленина, и "Солнечную Долину", в п. Сукко. "Анапа-хаус" и таунхаусы в ст. Анапская представлены всего четырьмя и шестью домовладениями соответственно. Прочие строящиеся таунхаусы - это единичные объекты, которые не являются организованной застройкой.

Геленджик.

В сегменте коттеджных поселков Геленджика, несмотря на пока еще небольшой объем предложения, конкурентная ситуация достаточно острая. В настоящее время строятся коттеджные поселки "Династия", "Гринвуд", "Торик", "Кедровая Роща" и виллы в рамках проекта Апарта-Отель "Солнце", остальные находятся на стадии проектирования. К зонам концентрации строительства относятся: район ул. Туристической, ул. Луначарского, район Тонкого мыса, поселок Кабардинка, Дивноморское.

Кроме того, планируется возведение еще двух объектов малоэтажной застройки. Это поселок таунхаусов "Лемурия" и поселок смешанного типа "Дивноморское", в котором будут присутствовать несколько классов жилья. Оба объекта будут построены в г. Дивноморск.

Краснодар.

Тенденция строительства централизованных коттеджных поселков прослеживается

и в Краснодаре, где в стадии строительства и проектирования находятся шесть КП ("Екатериновка", немецкая деревня "Екатерина Великая", "Итальянская деревня", "Олимпийское кольцо", "Green Village" и КП в северной части города, между Ростовским шоссе и ул. Российская). Также планируется строительство коттеджей в районе комплексной застройки "Солнечный". Ведется поиск инвесторов для строительства частного гольф-клуба "Венский лес" с прилегающей зоной элитной коттеджной застройки.

Малоэтажная недвижимость в настоящее время представлена исключительно пятнами индивидуальной застройки, которые выполнены вне единого архитектурного стиля и вне обособленной и развитой инфраструктуры. К числу элитных районов, представленными малоэтажными объектами, консультанты MACON Realty Group относят: Поле Чудес (ФМР), "Рублевка", "Ягодино" и п. Северный.

В настоящее время строятся КП "Екатериновка" и немецкая деревня "Екатерина Великая". Для КП "Итальянская деревня" уже создана строительная площадка, строительство планируется начать во втором квартале 2008 года. Остальные проекты находятся на стадии проектирования и поиска инвесторов.

Новороссийск.

В структуре жилых домов г. Новороссийск преобладают объекты эконом и бизнес класса. Доля коттеджей элитного класса не значительна. Следует отметить, что коттеджи элитного класса располагаются преимущественно не в черте города, а в пригородах (Южная Озереевка, Мысхако, Абрау-Дюрсо).

Формат организованной коттеджной застройки в Новороссийске в настоящее время не представлен. В стадии строительства и проектирования находятся поселок таунхаусов в Мысхако и коттеджный поселок "Прохоровка" в Приморском округе.

Поселок таунхаусов в Мысхако находится на завершающей стадии строительства. Ведется строительство последних коттеджей и благоустройство территории. Общее количество объектов - 33 таунхауса, рассчитанных на 66 квартир. В составе инфраструктуры предусмотрены магазины, кафе, аптека, школа, дегустационный зал.

Коттеджный поселок "Прохоровка" в Приморском округе находится на стадии согласования документации. Общее количество объектов - 300 таунхаусов и около 20 коттеджей. В составе инфраструктуры предусмотрены 2 торговых центра, общественный центр.

Ростов-на-Дону.

Рынок коттеджной недвижимости Ростова находится в начальной стадии развития. Наиболее перспективными районами для организованной застройки являются Ростовское море, Янтарный поселок, направление на Таганрог, Вертолетное поле, Военвед, Каменка, Северный, направление на Старочеркасскую.

В настоящее время в пригородной зоне г. Ростов-на-Дону в стадии строительства и проектирования находятся 12 коттеджных поселков (КП). К наиболее значимым проектам, находящихся в стадии строительства, можно отнести следующие КП: "Беловодье", "Солнечный" и "Вирджиния Приазовья".

КП "Беловодье" предполагает строительство 800 коттеджей, площадь которых варьируется от 117 до 242 кв. м. Срок сдачи первой очереди - 4-й квартал 2009 г. Срок

сдачи второй очереди - 3-й квартал 2012 г.

КП "Солнечный" предполагает строительство 500 таунхаусов, площадь апартаментов в которых составляет 120 кв. м. Срок сдачи первой очереди - 2-й квартал 2007г. Срок сдачи второй очереди - 2010г.

КП "Вирджиния Приазовья" предполагает строительство 220 коттеджей пяти типов и 72 таунхаусов. Площадь коттеджей варьируется от 125,7 до 260,7 кв. м. Площадь таунхаусов составляет 145,3 кв. м. Срок сдачи запланирован на 2010 г.

Сочи.

Среди объектов малоэтажного строительства г. Сочи популярность приобретают коттеджи. Выбор между отдельно стоящим домом/коттеджем или коттеджным поселком (КП) чаще всего делается в пользу последнего.

По подсчетам MACON Realty Group в настоящее время в стадии строительства и проектирования находятся 12 проектов организованной застройки. К строящимся объектам относятся КП "Royal Park", "Сосновый бор", "Лазурный берег", "Горки 11", "Орхидея парк", "Зеленый город", шале в рамках проекта "Горная карусель" и КП в г. Адлер на ул. Банановая.

Наибольший объем строительства сконцентрирован в Хостинском и Адлерском районах (по 35% от общего количества коттеджных поселков). В Красной Поляне и п. Дагомыс расположено по 12,5% от общего объема предложения.

В общем объеме предложения коттеджи составляют наибольшую долю (63%), из которых около 49% приходится на КП "Зеленый город", расположенный в Адлерском районе. Доля шале составляет 32,5%, данный тип малоэтажной недвижимости представлен в рамках проекта "Горная Карусель", расположенный в Красной Поляне. Доля таунхаусов незначительна, она занимает 4,5% в общем объеме предложения.

Туапсе.

Среди существующих объектов Туапсинского района можно выделить КП "Лермонтово", "Гамма" и КП, расположенный в непосредственной близости с КП "Гамма". В настоящее время идет строительство трех централизованных коттеджных поселков, которые расположены в поселке Новомихайловский либо вблизи него: "Резиденция Солнца", "Айдар", "Синее море".

Практически все строящиеся коттеджные поселки ("Айдар" и "Синее море") в Туапсинском районе относятся к среднему классу, только один объект можно отнести к бизнес-классу (КП "Резиденция Солнца").

Спрос.

Сейчас спрос на коттеджные поселки на Юге России рассматривается как сильно неудовлетворенный. С одной стороны, это объясняется малым количеством объектов организованной застройки, введенных в эксплуатацию. С другой стороны, достаточное количество реализуемых объектов могло бы удовлетворить часть имеющегося спроса. Но неудачные концепции многих поселков и неуверенность покупателей в надлежащем качестве строительства определяют низкие показатели продаж. Дело в том, что коттеджи очень индивидуальны. И приобретая их, потребители с большим вниманием относятся к опыту заказчика, изучают его реализованные проекты. А поскольку рынок находится

только в начале пути и таковых не имеется, потребители предпочитают принимать решение о покупке только тогда, когда смогут воочию удостовериться в качестве получившегося продукта.

Илья Володько, генеральный директор MACON Realty Group: "Многие из строящихся объектов не соответствуют уровню той же Москвы. Проблема неудавшихся концепций исходит из фактического непонимания рынка девелоперами. К примеру, мы выяснили, что оптимальной площадью коттеджа является диапазон от 150 до 220 м². Несмотря на это, большая часть реализуемых объектов обладает значительно более вместительными строениями. И таких подводных камней много. Для того, чтобы помочь избежать их и созданы консалтинговые компании, специализирующиеся на рынке недвижимости".

Есть и другое объяснение, останавливающее потенциальных потребителей - высокая стоимость. Помимо внушительной цены квадратного метра жилой и приусадебной площади, имеет место и высокий уровень платы за проживание. Это происходит потому, что, проживая на закрытой территории, жильцы вынуждены пользоваться услугами обслуживающего персонала - садовников, дворников, электриков, должны оплачивать охрану коттеджного поселка. При этом, содержание всех объектов автономной инфраструктуры также ложится на их плечи.

Критерии спроса.

Среди покупателей малоэтажной недвижимости на черноморском побережье преобладают жители Москвы, Северо-Западного и Северных регионов. Только 5% недвижимости в коттеджных поселках покупается с целью постоянного жительства. Исключение составляет лишь Новороссийск, где, при малых объемах строительства, 80% всех площадей раскупается местными жителями.

Экспертами компании MACON Realty Group был выделен следующий социально-демографический профиль потенциального покупателя коттеджной недвижимости на черноморском побережье: мужчина в возрасте от 40 до 50 лет, состоящий в браке и имеющий одного ребенка, являющийся руководителем организации. Большая часть потенциальных покупателей проживает в Москве или Московской области и планирует приобрести квартиру для отдыха, в качестве "летней резиденции". Обращает на себя внимание тот факт, что у трети потенциальных покупателей уже есть опыт приобретения недвижимости в рекреационных зонах России и зарубежья.

Другая ситуация складывается в Краснодаре. Здесь практически все покупатели жилья в зонах малоэтажной застройки - это местные жители и представители Краснодарского Края. Причем краснодарцы также часто скупают коттеджи и в Ростове - там так же более половины объектов уходит в собственность к жителям Краснодара. Остальные распределяются практически поровну между жителями Москвы, Санкт-Петербурга и местным населением.

Анализ платежеспособности.

Платежеспособность населения при покупке строящегося малоэтажного жилья оценивается как средняя. Жители Москвы, Северо-западных и Северных регионов страны являются наиболее активными и платежеспособными покупателями. Местное население предпочитает недорогой тип загородной недвижимости, к которому можно отнести

таунхаусы, отдельностоящие коттеджи. На общую платежеспособность населения положительно влияет повышение среднего уровня жизни и развитие инструментов ипотечного кредитования (смягчение условий ипотечного кредитования, упрощение процедуры оформления ипотечных кредитов).

Анализ потребительских предпочтений.

Потребительские предпочтения по типу жилья.

Наибольшим спросом среди покупателей загородной недвижимости пользуются коттеджи (40% в общем объеме спроса) и таунхаусы (30%). Таунхаусы - один из недорогих типов загородной недвижимости, на который предъявляют спрос в основном местные жители и средний класс других регионов, которые очень чувствительны к цене. Коттеджи пользуются большей популярностью. Во-первых, коттедж это отдельно стоящее здание, а во-вторых, он имеет собственный придомовой участок. Виллы и апартаменты востребованы наиболее обеспеченными иногородними покупателями (в основном жители Москвы, Северо-Западных и Северных регионов страны).

Потребительские предпочтения по инфраструктуре.

Основные требования покупателей в отношении характеристик коттеджа - это огороженная придомовая территория и наличие земельного участка. Оснащение домовладения должно включать в себя сетевой газ, автономную систему отопления, централизованную канализацию и водоснабжение. Оснащение домовладения особенно важно для тех покупателей, которые приобретают коттеджи для постоянного проживания и отдыха, а не инвестиций. При выборе коттеджного поселка, немаловажным является близость к морю, наличие хороших подъездных путей, дорожных сетей внутри поселка, наличие парковых зон, детских и спортивных площадок, фитнес - центра, бассейна, а так же развитой торгово-развлекательной составляющей.

Предпочтения по этажности.

По данным MACON Realty Group, наибольшее предпочтение при покупке коттеджа отдается объектам высотой 2 этажа (54%), 1-этажный коттедж пользуется популярностью у 40% респондентов. Наименьшее предпочтение отдается 3-этажному коттеджу - 6%.

Рейтинг общих параметров объекта.

При покупке коттеджа к наиболее важным параметрам объекта респонденты отнесли расположение жилья в хорошем районе, а так же наличие большого придомового участка - по 64%. Хороший вид из окна отметили 57% потенциальных покупателей, свободную планировку - 50%, социальную однородность жильцов - 36%, высокое качество отделочных материалов - 29%, высоту потолков - 19% всех опрошенных.

Рейтинг параметров инженерной инфраструктуры.

Для коттеджа наиболее значимыми характеристиками являются автономная система отопления, выделенная линия для доступа в Интернет (100% опрошенных респондентов). 59% потенциальных покупателей считают необходимым наличие современных телекоммуникаций, 43% - спутниковое телевидение, 14% - центральное кондиционирование.

По данным сайта avito.ru цена земельного участка в с. Шабельское варьируется от 100 руб./кв.м. до 300 руб./кв.м., цена жилого дома варьируется от 10 000 руб./кв.м. до

30 000 руб. кв.м. в зависимости от физического состояния и материала стен.

По данным объявлений размещенных на сайтах: avito.ru; rbc.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 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

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, оценщик пришел к выводу о целесообразности рассмотрения рынка продаж домовладений (таунхаусов), расположенных в одном населенном пункте с объектом оценки. В результате выбрано 4 предложения о продаже земельных участков и 4 предложения о продаже домовладений. Подобранные объекты-аналоги расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов.

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

В связи с тем, что все подобранные объекты-аналоги (жилые дома) отличаются по площади земельного участка между собой, для расчетов необходимо использовать следующую структуру:

определение рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка, на котором расположено оцениваемое домовладение;

вычитаем из стоимости каждого объекта-аналога стоимость земельного участка (определяется перемножением площади участка на значение стоимости 1 кв.м, полученное на первом этапе);

5.3 Расчет стоимости земельного участка

В таблице ниже представлены найденные объекты-аналоги земельных участков.

Таблица 6. Описание аналогов земельных участков

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Ивановская, д.2	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское.	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Степная	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Степная, д.5
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 366	2 000	1 900	2 200
Назначение земельного участка	земли населенных пунктов (ЛПХ)	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	на участке	по границе	по границе	по границе
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.		378 000	300 000	400 000
Стоимость, руб./сотку		18 900	15 789	18 182
Стоимость, руб./кв. м		189	158	182
Источник информации		http://www.kubandom.ru/land/details/34046/	https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_730932548	https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_izhs_788566510

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_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка на вид разрешенного использования

Корректировка бралась на основании данных информационно-аналитического портала statrielt.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка - отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540.

В расчете были использованы рыночные данные 48762 земельных участков различных видов разрешенного использования, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что

зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием регионов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Малозатная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)	Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	2.1	0,2480	0,9920	0,62
размещение дачных домов и садовых домов)	Размещение дачных домов, выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,2100	0,6300	0,42
		Размещение садовых домов, выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	0,0480	0,2720	0,16
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,2350	0,7050	0,47
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	2.3	0,2720	1,0880	0,68

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:

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

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 7. 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		189	158	182
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		189	158	182
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		189	158	182
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Описание корректировки				
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		189	158	182
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 готовы уступить от первоначальной цены. По данным аналитического портала statrielt среднее значение корректировки на торг для земельных участков под жилую застройку составляет 11%. По отношению к аналогу № 1 вводится понижающая корректировка 11%.			
Величина корректировки, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		168	141	162
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		168	141	162
Местоположение	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Ивановская, д.2	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское.	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Степная	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Степная, д.5
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. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги расположены в с. Шабельское. Корректировка по данному фактору не проводилась.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		168	141	162
Общая площадь земельного участка, кв. м	2366	2000	1900	2200
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, %		-4%	-5%	-2%
Скорректированная цена, руб./кв. м		161	133	159
Назначение земельного участка	земли населенных пунктов (ЛПХ)	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)	земли населенных пунктов (ИЖС)
Описание корректировки	Назначение, а также вид разрешенного использования земельного участка у объекта оценки земли населенных пунктов под личное подсобное хозяйство, в то время как у объектов-аналогов вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства. По данным аналитического портала statrielt отношение земель лпх к землям ижс составляет 0,76. К объектам-аналогам вводится понижающая корректировка $24\%=(0,76-1)$			
Величина корректировки, %		-24%	-24%	-24%
Скорректированная цена, руб./кв. м		122	101	120
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		122	101	120
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. В данном случае стоимость коммуникаций будет учтена в стоимости дома. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Величина корректировки в рублях на кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		122	101	120
Скорректированная цена, долл. США/кв. м		2	2	2
Коэффициент вариации	10,4%			
Суммарные корректировки, %		39,3%	40,5%	37,0%
Промежуточный показатель		0,664	0,653	0,683
Весовые коэффициенты		33%	33%	34%
Цена с учетом удельного веса, руб.		41	33	41
Среднеарифметическое значение стоимости 1 кв. м, руб.		115		
Рыночная стоимость права собственности всего земельного участка, руб.		271 247		

5.5 Расчет стоимости домовладения.

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети internet.

Таблица 8. Описание аналогов домовладений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, кирпичный.
Местоположение	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Ивановская, д.2	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Демьяна Бедного	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Партизанская, д.18	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Партизанская, д.3а
Год постройки здания	н/д	н/д	н/д	н/д
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Земельный участок, сот	2 366	1 400	3 000	2 200
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м. (без учета балконов и лоджий)	33,1	48,0	54,3	110,0
Техническое состояние здания	Требуется ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние помещений	Требуется ремонт	Хорошее	Хорошее	Под чистовую отделку
Цена предложения, руб.	-	800 000	800 000	1 300 000
Стоимость земельного участка, руб.		160 501	343 931	252 216
Корректировка на площадь		-17%	-30%	-25%
Скорректированная стоимость		133 230	239 588	188 689
Цена предложения без учета стоимости земельного участка, руб.		666 770	560 412	1 111 311
Источник информации	-	http://volgograd.cian.ru/sale/suburban/4445956/	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_36_m_na_uchastke_7_sot_748695466	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/doma_dachi_kotte_dzhi/dom_82.5_m_na_uchastke_10_sot_733486523
Цена предложения, руб./кв. м	-	13 891	10 321	10 103

5.6 Внесение корректировок в цены аналогов домовладений

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. 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.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены корректировки, описанные при расчете стоимости земельного участка.

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка вводилась на основании данных информационно-аналитического портала statrielt.

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,729$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Корректировка на физическое состояние здания

Расчет **СтатРиент** на основе рыночных данных

№	Оценка технического состояния дома	Характеристика технического состояния конструкций и элементов дома	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа) не старше 5 лет			1,00
2	Хорошее	Без заметных изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,95	0,92
3	Удовлетворительное (нормальное)	Без заметных изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), средним износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,73	0,81	0,77
4	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего дома	0,40	0,58	0,49
5	Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Полная изношенность отделки. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,16	0,26	0,21

Корректировка на внутреннюю отделку

№	Оценка внутренней отделки	Характеристика внутренней отделки помещений	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
5	Без внутренней отделки	на внутреннюю отделку помещений Без инженерного оборудования (при наличии проведенных систем коммуникаций), без дверных блоков, без выровненных поверхностей стен, полов и потолков, без внутренней отделки	0,70	0,76	0,73
6	Простая внутренняя отделка	Стены и потолки оштукатурены, шпательваны, покрашены, побелены. Полы: стяжка, линолеум, плитка. Системы коммуникаций и инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
7	Улучшенная (повышенная) внутренняя отделка	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,05	1,09	1,07

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.

Ниже размещена таблица с поправками, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости домовладения сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м	-	13 891	10 321	10 103
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Описание корректировки	Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и на объекты-аналоги, и на оцениваемый объект недвижимости передается право собственности.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	13 891	10 321	10 103
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	13 891	10 321	10 103
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	13 891	10 321	10 103
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 № 1 и № 3 готовы уступить от первоначальной стоимости. По данным аналитического портала statrielt величина торга при продаже жилого дома в среднем составляет 13%. В отношении данных аналогов введена понижающая корректировка 13%			
Корректировка, %	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	12 085	8 979	8 789
Дата продажи/Дата выставления на торги		май 2016	май 2016	май 2016
Описание корректировки	Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	12 085	8 979	8 789
Местоположение	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Ивановская, д.2	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Демьяна Бедного	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Партизанская, д.18	Краснодарский край, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Партизанская, д.3а

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. В данном случае Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Шабельское. Корректировка по данному фактору не проводилась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	12 085	8 979	8 789
Тип объекта	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, кирпичный.	Жилой дом, кирпичный.
Описание корректировки	Цена предложения может зависеть от типа дома. Стоимость деревянных домов обычно меньше стоимости аналогичных кирпичных или блочных домов. В данном случае, объект оценки построен из кирпича как и объекты-аналоги. Корректировка не вводится.			
Корректировка на характеристику объектов, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	12 085	8 979	8 789
Общая площадь объекта без учета вспомогательных и подсобных помещений, кв. м	33,1	48	54,3	110
Описание корректировки	Корректировка на площадь вводилась в соответствии с описанием.			
Корректировка, %	-	4,95%	6,65%	16,90%
Корректировка, руб.	-	598	597	1 485
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	12 683	9 576	10 275
Техническое состояние здания	Требуется ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Описание корректировки	Чем лучше техническое состояние зданий, тем выше их стоимость. В настоящем случае техническое состояние здания объекта оценки характеризуется как "требуется ремонт", а техническое состояние зданий объектов-аналогов, характеризуется как "хорошее". По данным аналитического портала statrielt отношение объекта расположенного в изношенном здании требующего ремонта к такому же объекту в хорошем/новом здании составляет 0,58. По отношению к аналогам вводится понижающая корректировка -42%=0,58-1			
Корректировка, %	-	-42,00%	-42,00%	-42,00%
Корректировка, руб.	-	-5 327	-4 022	-4 315
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	7 356	5 554	5 959
Техническое состояние помещений	Требуется ремонт	Хорошее	Хорошее	Под чистовую отделку
Описание корректировки	Чем лучше техническое состояние внутренней отделки, тем выше их стоимость. В настоящем случае техническое состояние объекта оценки характеризуется как "требуется ремонт", состояние объекта-аналога № 3 характеризуется как "под чистовую отделку", что в целом сопоставимо с состоянием объекта оценки. Корректировка не вводится. Техническое состояние внутренней отделки аналогов № 1 и № 2 характеризуется как "хорошее". По данным аналитического портала statrielt отношение удельной цены объекта требующего ремонт к удельной цене объекта в хорошем состоянии составляет 0,73. К объектам-аналогам № 1 и № 2 вводится понижающая корректировка 27%=0,73-1			
Корректировка, руб.	-	-27,00%	-27,00%	0,00%
Корректировка, %	-	-1 986	-1 500	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	5 370	4 054	5 959
Коммуникации	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются

Описание корректировки	Наличие коммуникаций: Оцениваемый дом обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. Все объекты-аналоги имеют также все необходимые коммуникации. Корректировка не вводится.		
Корректировка, руб.	0	0	0
Корректировка, %	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	5 370	4 054	5 959
Коэффициент вариации	19,0%		
Среднеарифметическое значение стоимости 1 кв. м, руб.	5 128		
Суммарные корректировки, %	87%	89%	72%
Промежуточный показатель	0,65	0,64	0,71
Весовые коэффициенты	32,43%	32,09%	35,47%
Цена с учетом удельного веса, руб.	1 742	1 301	2 114
Среднеприведенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	5 157		
Рыночная стоимость улучшений, руб.	170 694		

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

442 000 (Четыреста сорок две тысячи) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.	Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.
1	Земельный участок	2366	271 247
2	Жилой дом	33,1	170 694
Итого			441 940
Итого (округленно)			442 000

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):

442 000 (Четыреста сорок две тысячи) 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 405 000 рублей до 480 000 рублей.

7 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу Краснодарский край, Щербиновский р-н, с. Шабельское, ул. Ивановская, д. 2 при условии срока рыночной экспозиции не более 6 месяцев по состоянию на 10 июня 2016 года составила округленно:

442 000 (Четыреста сорок две тысячи) 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 <http://www.kubandom.ru/land/details/34046/>

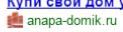
← → ↻ www.kubandom.ru/land/details/34046/ ☆ ☰

[Главная](#)
[+ Дать бесплатное объявление](#)
[🔍 Смотреть 10 000 объявлений](#)
[🏠 Дома в городах края](#)
[🏢 Коммерческая](#)
[🌳 Участки в городах](#)
[👤 Продавцам](#)
Корзина (0)

Частное объявление №34046 | Земельные участки в Краснодарском крае без посредников | Продам участок в Шабельское с
 Продажа земельных участков в Щербиновском районе: земельный участок в Шабельское селе в Краснодарском крае
Продажа земельного участка производится владельцем - указано автором объявления
 16.06.2016

Фото нет			
Описание участка: Адрес: Россия, Краснодарский край, продажа участка в Шабельское селе, в Щербиновском районе		Объявление о продаже земельного участка: Продается земельный участок 20 соток. 25 м по фасаду и 81 м по длине. Все коммуникации по границе (фасаду). До Азовского моря 150 м.	
Использование:		Категория земельного участка по законодательству: Земли поселений 1. Дачи и строительство дач, 1. Жилая застройка многоэтажная, 1. Жилищное Строительство, 1. ИЖС, 2. Гостиница, 7. ПРОЧЕЕ...	
Владелец участка	Мария	Строения на участке	нет
Контактный телефон	8(918)967-25-87	Фасад в метрах	25
Быстрая связь с продавцом	✉ написать сейчас	Вода	Рядом
Площадь	20,0 сот (0,200 га)	Газ	По меже
Цена земельного участка	378 000 руб (за сотку:18 900 руб) Купи квартиру на Черном море от 37 тыс/м ² ЖК «Адмирал» Анапа	Электричество	Рядом
Населенный пункт края	Шабельское село	Канализация на участке	Нет
Улица(адрес)	партизанская Улица	Наличие напряжения 380В	Возможность подключения
Район расположения участка	Щербиновский район	Подъездная дорога	гравий
Удаленность от Краснодара, км	200	Удаленность от трассы, км	1
Количество фото участка	нет	Наличие Ж/Д ветки	нет
Форма сделки	Продажа	Возможность построек	да
Форма собственности	частная собственность граждан	Наличие ограждения или забора	нет
Торг уместен?	да	Создано Изменено Объявление о продаже земельного участка: Продаю земельный участок в г./пос. - Шабельское село/Щербиновский район - станции (ст.)	12.01.2016 16.06.2016

Яндекс Директ

[Купи свой дом у моря. Недорого!](#) ×
 anapa-domik.ru



[Земельные участки 65000 руб/сот!](#) ×
 bl-eco.ru



[Дома в Краснодарском крае](#) ×
 krasnodar.n1.ru



Аналог 2 https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_730932548

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_730932548. The page title is "Участок 19 сот. (ИЖС)". The listing is posted on June 9 at 15:26. The price is 300,000 rubles, with a "Купить в кредит >>" button. The seller is "олег" with a phone number 8 918 060-97-32 and a "Написать сообщение" button. The location is in the Krasnodar region, Staroscherbinovskaya, at the intersection of Shabel'skoye St. and Stepnaya St. A map shows the plot's location. The description states: "Продам участок 19 сот. земли поселений (ИЖС), 10 км до города продаю земельный участок в с. Шабельском по ул. Степной новый жилой район все коммуникации вдоль участка, дорога асфальт, рядом море, в 10 км расположена игорная зона Азов Сити, также возможен обмен на авто с моей доплатой." The listing number is 730932548. There are buttons for "Написать продавцу", "В избранное", and "Пожаловаться". On the right, there are promotional banners for "Продайте участок быстрее!" and "Хотите большего?".

Аналог 3 https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._izhs_788566510

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._izhs_788566510. The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The listing title is "Участок 22 сот. (ИЖС)". The price is listed as 400,000 rubles. The seller's name is Stanislav, with a phone number 8 929 837-34-56. The location is in the city of Staroscherbinovskaya, Krasnodar Krai. A banner for a KFC tournament is visible at the top of the page. On the right side, there are promotional offers for selling the plot faster. Below the main listing, there are several similar listings with their respective prices and distances from the city.

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Старосчербиновская Найти

ЧЕМПИОНАТ КФС
ПО ФУТБОЛУ, ФУТБАТЛ,
ФИТБАТЛ, ХАРДБАТЛ,
ДЭНСБАТЛ, ХИП-ХОП БАТЛ

29.05 10:30
МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ КФС
СТАДИОН «ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ»

Все объявления в Старосчербиновской / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) [В каталог](#) [Следующее](#) →

Участок 22 сот. (ИЖС)

Размещено 30 мая в 15:37. [✕](#) [✎](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 65, сегодня 1

Цена **400 000 руб.** [...](#) [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Станислав**
[8 929 837-34-56](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Старосчербиновская
Адрес [с.Шабельское ул.Степная 25](#)

[Продам участок 22 сот., земли поселений \(ИЖС\), 45 км до города](#)

Продается земельный участок в отличном состоянии. Улица новая - молодежная. Коммуникации рядом. Недалеко садик, шкопа и школа искусств. На берегу Азовского моря. В 10 км игровая зона "Азов - Сити". Торг уместен.

Номер объявления: 788566510

[★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#) [В](#) [О](#) [F](#) [+](#) [T](#) [W](#) [G](#) [+](#)

Продайте участок быстрее!

- [Премiuм-размещение **BONUS**](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг **NEW**](#)

Похожие объявления:

Участок 20 сот. 30 км до города 400 000 р.	Участок 30 сот. 22 км до города 370 000 р.	Участок 40 га (ИЖС) 20 км до города 450 000 р.	Участок 22 сот. 30 км до города 350 000 р.	Участок 9 сот. (ИЖС) 17 км до города 450 000 р.

Предложения по продаже домов

Аналог 1 https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_48_m_na_uchastke_14_sot._580002765

Продайте дом быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Тинькофф Банк

Чтобы купить прямо сейчас

РЕКЛАМА ПО «ТИНЬКОФФ БАНК» ЛИЦЕНЗИЯ 2473

ПРИБЫЛЬНАЯ ФРАНШИЗА
ВИРТУАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Открой прибыльный бизнес!

Будь первым в своём городе! Только для агентов! 16+

biz-company.plp7.ru

ЗАРАБАТЫВАЙ В ГОД В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Avito

Цена **800 000 руб.** ... **Купить в кредит >>**

Продавец **Ольга**

8 908 509-50-37 **Написать сообщение**

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

Город Краснодарский край, Старосчербиновская

Адрес [Шабельское, ул. Бедного](#)

Продам дом
1-этажный дом 48 м² (кирпич) на участке 14 сот., 45 км до города

Продается домовладение в с. Шабельске. В доме 4 комнаты, плюс совмещенные туалет с ванной и 2 пристроенных коридора. Имеется во дворе флигель 9*4,5 кирпичный и большой кирпичный гараж, а также хозяйской постройки. Отопление в доме с помощью котла. Коммуникации в доме есть. Газ проходит по огороду. Земля в собственности. 500 метров до Азовского моря. Торг уместен.

Номер объявления: 580002765

Аналог 2 https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_54.3_m_na_uchastke_30_sot._793714032

Объявления Магазины Помощь | Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Дома, дачи, коттеджи | Поиск по объявлениям | Старосчербиновская | [Найти](#)

ТОЛЬКО В ИЮНЕ
ВЫГОДА БОЛЕЕ 1,5 МЛН РУБ.

ООО «НДВ». Проектная декларация на сайте www.ndv.ru. Акция действует до 30 июня.

Все объявления в Старосчербиновской / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Продам / Дома [В каталог](#) [Следующее](#) →

Дом 54.3 м² на участке 30 сот.

Размещено 9 июня в 18:43. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 162, сегодня 2

Цена **800 000 руб.** ... [Купить в кредит >>](#)

Агентство **Светлана**
Контактное лицо Александр
[8 918 449-72-27](tel:89184497227) [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Старосчербиновская
Адрес [село Шабельское улица Партизанская 18](#)

Продам дом
2-этажный дом 54.3 м² (экспериментальные материалы) на участке 30 сот., 7 км до города
Продается жилой дом по адресу Краснодарский край Щербиновский район село Шабельское улица Партизанская 18. Общая площадь дома 54.3 м², жилая площадь 40,9 м². Имеется летняя кухня 42,1 м²; сарай 10,9 м²; погреб 3,6 м²; гараж 28 м².
Имеется газ, вода. До берега Азовского моря 300 метров.
Обращаться по номерам:
88613152112
89184497227
89184631737

Номер объявления: 793714032

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

Похожие объявления:

Продайте дом быстрее!
[Премиум-размещение BONUS](#)
[Сделать VIP-объявлением](#)
[Выделить объявление](#)
[Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?
[Применить пакет услуг NEW](#)

7 трендов в интерьерах, которые будут популярны в 2016 г.
[Узнайте прямо сейчас](#)

Внутренняя отделка по информации продавца – хорошее. Возможен торг.

Аналог 3 https://www.avito.ru/staroscherbinovskaya/doma_dachi_kottedzhi/dom_110_m_na_uchastke_22_sot._727712597

Размещено вчера в 19:16. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

просмотров: всего 1627, сегодня 13

Продайте дом быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

От 1 копейки за переход на сайт

Avito 16+

Пр-ма развития детей 0-3
Развивает навыки речи, чтения, математику, творческие способности
www.umnitsa.ru

Avito Профи

Цена **1 300 000 руб.** ~~1 400 000 руб.~~ [Купить в кредит >>](#)

Продавец **павел**
[8 928 040-46-44](tel:89280404644) [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Краснодарский край, Старосчербиновская
Адрес [с. шабельское ул. партизанская 3а](#)

Продам дом
1-этажный дом 110 м² (кирпич) на участке 22 сот., 70 км до города
[Есть отчет по объявлению](#)

Село шабельско славится своим гостеприимством, люди добрые и отзывчивые инфраструктуры развиты, есть школа, детский сад, школа коррекции, воинская часть пограничного контроля. В десяти километрах от села находится игровая зона Азов-сити. Дом находится в 150 метрах от моря. Возведен в 94 году кирпичный снаружи саманный внутри. В 2012 делали ремонт заменили саман на газо-Пено-блок, установили пластиковые стекло пакеты, новая проводка трех фазный ввод и счетчик, пластиковое отопление системы ленинградка, котел нового поколения, вода и газ в доме. Стены по шпатлеванны, полы бетонные, потолок черновая отделка. Дом под само-отделку. Во дворе сарай гараж(объект незавершенного строительства 62кв.м, подвал 5.4м на 3.5м, летний душ и туалет. Собственник, документы готовы к сделке. Торг возможен

Документы Заказчика

Документы Исполнителя



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 20.05.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №Р2/125-ПЗД/13 от 29.04.2013 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:

Жилой дом с пристройкой, назначение: жилое. Площадь: общая 33.1 кв.м. Инвентарный номер: 2838. Литер: А,а. Этажность: 1. Подземная этажность: 0.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом №2

Кадастровый (или условный) номер:

23-23-35/017/2007-341

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.05.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-35/004/2013-433

Государственный регистратор:



/ Чуприна С. А. /

23-АЛ

691374



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 20.05.2013 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №Р2/125-ПЗД/13 от 29.04.2013 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 населенных пунктов - для ведения личного подсобного хозяйства. Площадь: 2366 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2

Кадастровый (или условный) номер:

23:36:01 05 003:0103

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.05.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-35/004/2013-435

Государственный регистратор:



/ Чуприна С. А. /

23-АЛ

691373

Российская Федерация
Краснодарский край
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по Щербиновскому району

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Домовладение
(тип объекта учета)
объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Краснодарский край
Административный район (округ) Щербиновский р-н
Город (пос.) с Шабельское
Район города _____
Улица (пер.) Ивановская
Дом № 2 Строение (корпус) _____ Инвентарный № 2838

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства*

Наименование учетного органа	ГУП КК «Крайтехинвентаризация»
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

03:259:816:001:2838 99/4-170

Паспорт составлен по состоянию на « 23 » ноября 2006 г.

Директор

Дашно Л. В.

СОДЕРЖАНИЕ:

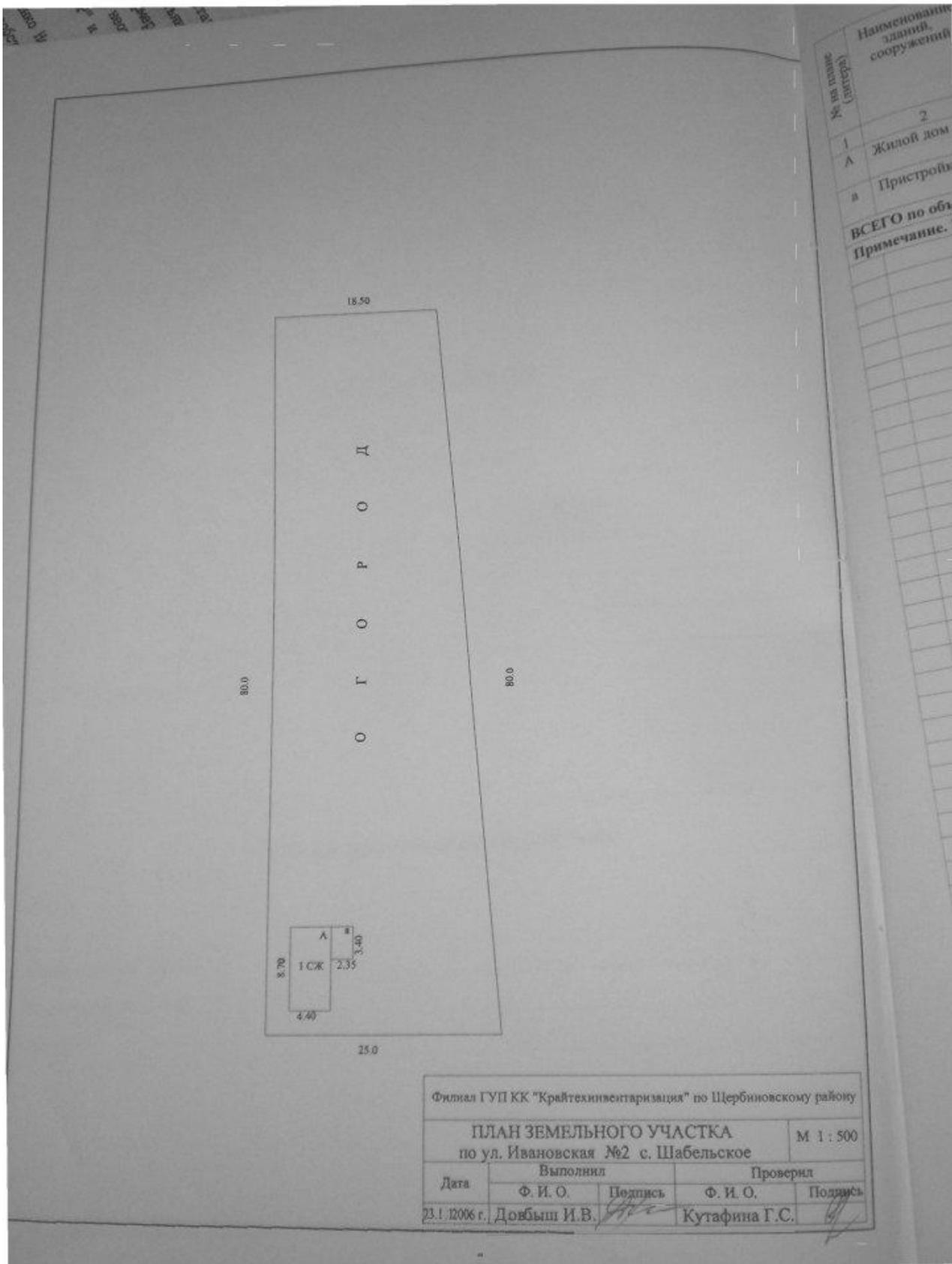
№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	
2	Состав объекта	
3	Сведения о правообладателях объекта	
4	Ситуационный план	
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	
6	Полэтажный план	
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	
8	Отметки об обследовании	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Лит. А - Жилой дом
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	1917
4	Общая площадь жилого дома	33.1
5	Жилая площадь жилого дома	16.6
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

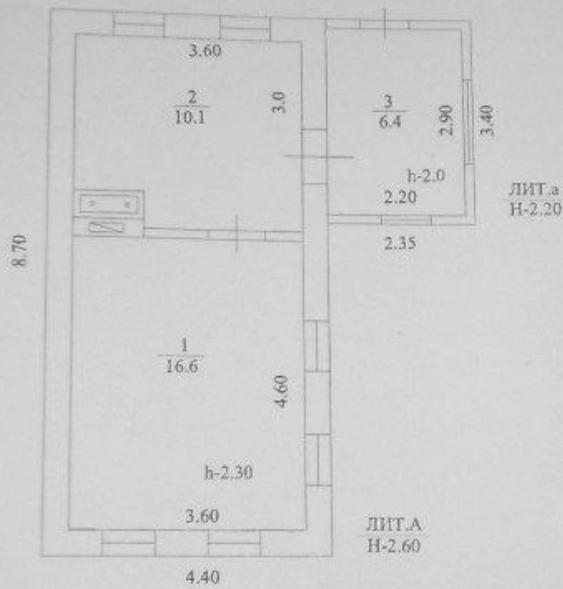
Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Итера	



№ на плане (загерб)	Наименование здания, сооружений
1	2
А	Жилой дом
а	Пристрой
ВСЕГО по объ	
Примечание:	

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Литера по плану	Этаж	Номер помещения на плане	Номер комнаты на плане	Назначение комнаты (жилая комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м	в том числе (кв. м)		Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв. м	Высота	Средняя высота помещений или переоборудованная площадь, кв. м	Примечание	
						Общая площадь жилого помещения	из нее					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1	1	1	Жилая комната	16.6	16.6	16.6			2.30		
А	1	2	2	Кухня	10.1	10.1		10.1		2.30		
а	1	3	3	Коридор	6.4	6.4				2.10		
Итого по этажу					33.1	33.1	16.6	10.1				
Всего по зданию (строению), в т.ч.					33.1	33.1	16.6	10.1				
лит. А - Жилой дом					26.7	26.7	16.6	10.1				
лит. а - Пристройка					6.4	6.4						



Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Шербиновскому району					
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН Лит.А,а ул.Ивановская № 2 с. Шабельское					М 1:100
Дата	Выполнил		Проверил		
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	
23.11.2006 г.	Довбыш И.В.	<i>[Signature]</i>	Кутафина Г.С.	<i>[Signature]</i>	

Территориальный отдел по Староинскому и Шербиновскому районам управления Роскадастровости по Краснодарскому краю
 Подразделение кадастровый учет
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 25 марта 2008 г. № 36/08-03-7253

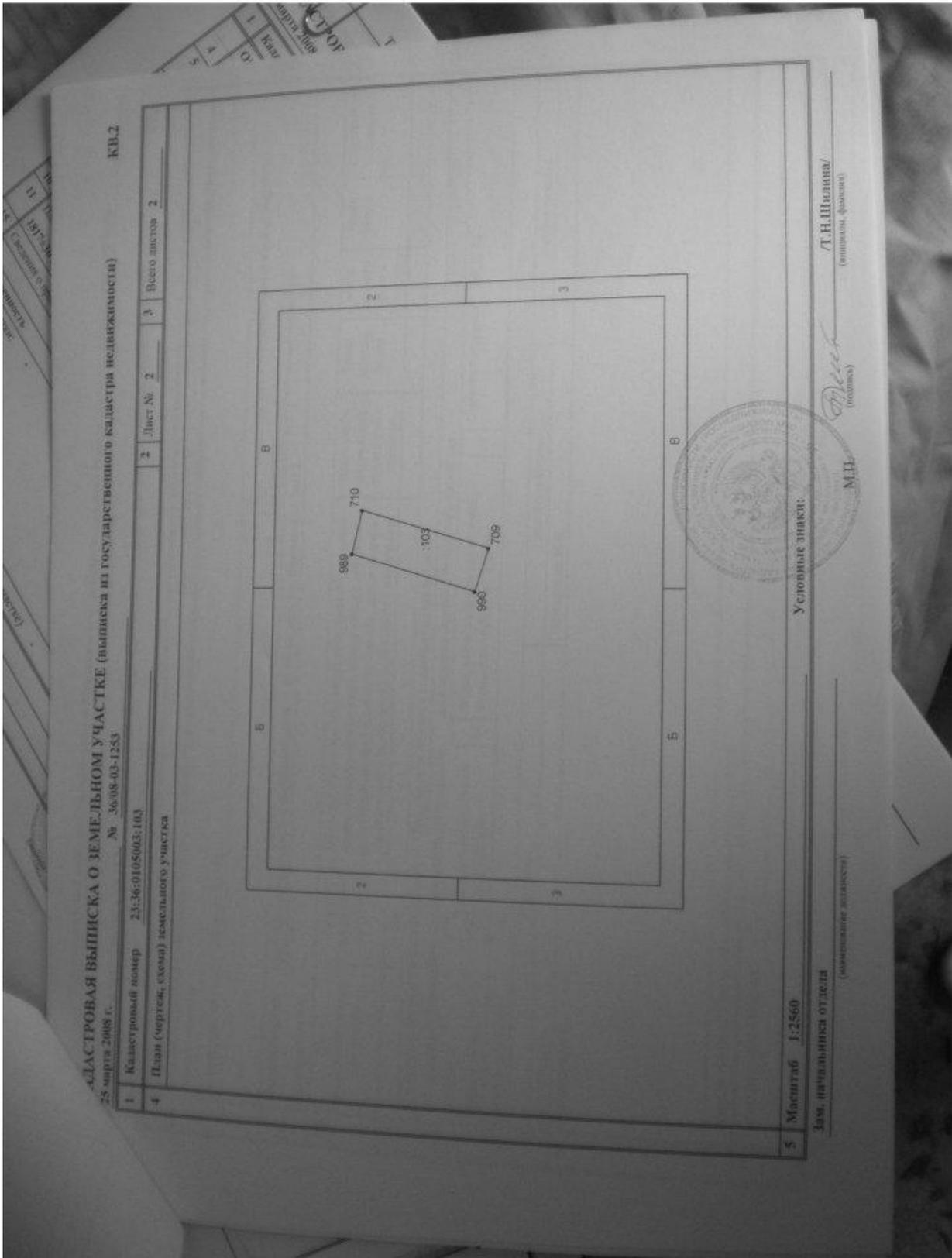
КВ.1

1	Кадастровый номер	23:36:0105001:103	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Президиумное номера:	23:36:01 05 003	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2001					
7 Местоположение: край Краснодарский, р-н Шербиновский, с. Шибельское, ул. Ивановская, дом 2								
8 Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли водного фонда	Земли лесного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	Земли населенных пунктов	всех						
9 Разрешенное использование/назначение: Для ведения личного подсобного хозяйства								
10 Фактическое использование/характеристика деятельности: Для ведения личного подсобного хозяйства								
11 Площадь: 2366.34 кв.м.								
12 Кадастровая стоимость (руб.): 931680								
13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²): 465,84								
14 Система координат: МСК-23								
15 Сведения о правах:								
собственность			Вид права			Правообладатель		
Особые отметки:			Слосаренко Н.В.			Особые отметки		
17 Характер сведений ГЕИ (статус записи о земельном участке) -								
18 Дополнительные сведения								
		18.1 -						
		18.2 -						
		18.3 -						



Л.Н.Шелова/
(подпись, фамилия)

(подпись, должность)







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**
учреждении по земельному
образовательного учреждения (подразделения образовательного учреждения))

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

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

удостоверяет право (создает) на квалификацию **Шейкина**

Владимира Анатольевича

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



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Кобин

Ректор (директор) **Шейкин**

г. **Москва** год **2004**

МФР Гезалн. 13/6.

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 Анапольевичу
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

в объеме 46 часов

За время обучения сдад(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



М. П. Директор (директор)
Секретарь

Москва

17 2012

Город

Правила: 4009, Москва, 2011.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

19941

Регистрационный номер



**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
(подпись)
М.П. Ведомия
реестра

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 81 (Восемьдесят страниц)
одна листа(ов)

Ген. директор / В.А. Олейников

