РУСЬ

Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 77-О/2016

от 09 декабря 2016 года

справедливой стоимости прав собственности на жилой дом с пристройкой, общей площадью 33,1 кв. м. и земельный участок, площадью 2 366 кв. м., расположенные по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 05 декабря 2016 года

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

Исполнитель: **ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

Москва, 2016 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. (905) 500-99-71,
e-mail: **info@cfc-rus.com**

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

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 35-Р2/125-16 от 01.12.2016 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости прав собственности, принадлежащих владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Рентный 2», на жилой дом с пристройкой, общей площадью 33,1 кв. м. и земельный участок, площадью 2 366 кв. м., расположенные по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом №2.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 05 декабря 2016 года.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор Фомичев Г.А.

09.12.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....4
1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Основание для оценки....5
1.2. Заказчик 5
1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор....5
1.4. Объект оценки 5
1.5. Дата оценки объекта оценки....6
1.6. Дата осмотра объекта оценки 6
1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке 6
1.8. Применяемые стандарты оценки 6
1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки 6
1.10. Основные принципы проведения работ 7
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения 8
1.12. Цель оценки 9
1.13. Задание на оценку 9
1.14. Вид определяемой стоимости 9
1.15. Этапы проведения оценки 10
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком 11
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.1. Описание Щербиновского района Краснодарского края....11
3.2. Описание земельного участка 17
3.3. Описание жилого дома 18
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ 18
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ 19
5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости 19
5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости....21
5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости....22
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....24
6.1. Затратный подход....24
6.2. Сравнительный подход....29
6.3. Доходный подход 33
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ 33
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....35
8.1. Общие условия....35
8.2. Общая цель Отчета....36
8.3. Конфиденциальность....36
8.4. Положения об ответственности....36
8.5. Освобождение от ответственности....36
8.6. Дополнительные работы....36
8.7. Описание имущества 36
8.8. Скрытые характеристики и дефекты 37
8.9. Заключительные положения....37
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ....38
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 39
11. ПРИЛОЖЕНИЯ....40
11.1. Фотофиксация оцениваемого объекта 40
11.2. Сопроводительные документы....41

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 366 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23:36:01 05 003:0103, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2** и право собственности на **жилой дом с пристройкой,** назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2**
Адрес	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2
Правовой статус	Права собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правами общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом “Рентный 2” зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Права подтверждены Свидетельством о государственной регистрации права от 20.05.2013 г., 23-АЛ 691373 и Свидетельством о государственной регистрации права от 20.05.2013 г., 23-АЛ 691374
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	497 000 (Четыреста девяносто семь тысяч) рублей.
Сравнительный подход	392 542 (Триста девяносто две тысячи пятьсот сорок два) рубля.
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 05 декабря 2016 года	***423 879 (Четыреста двадцать три тысячи восемьсот семьдесят девять) рублей, в том числе:*** ***- на жилой дом с пристройкой, общей площадью 33,1 кв. м. – 95 685 (Девяносто пять тысяч шестьсот восемьдесят пять) рублей;*** ***- на земельный участок, площадью 2 366 кв. м. – 328 194 (Триста двадцать восемь тысяч сто девяносто четыре) рубля.***

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 09 декабря 2016 года

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 35-Р2/125-16 от 01.12.2016 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2».

1.2. Заказчик

ООО УК “Надежное управление” Д.У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2”
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8
р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» **к/с** 30101810600000000232 **БИК** 044525232

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 316
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 7 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.3.1 Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные специалисты не привлекались.

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 366 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23:36:01 05 003:0103, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2** и право собственности на **жилой дом с пристройкой,** назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2.**

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

05 декабря 2016 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

05 декабря 2016 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 77-О/2016 от 09 декабря 2016 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежат права собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правами общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом “Рентный 2” зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228).

Права подтверждены Свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 691373 от 20.05.2013 г. и Свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 691374 от 20.05.2013 г.

1.10. Основные принципы проведения работ

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

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

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (дому и земельному участку). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки.
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и

уплата этого налога при купле-продаже объектов жилой недвижимости и земельных участков.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 366 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23:36:01 05 003:0103, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2** и право собственности на **жилой дом с пристройкой,** назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2**
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13 утвержденными комиссией в Лондоне , включенного в состав имущества Фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“05” декабря 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	- Стороны соглашаются о следующих допущениях и ограничениях, на которых основывается оценка: - При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на Объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. -Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. - Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических,

	юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. -

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

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

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

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

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

1.15. Этапы проведения оценки

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

[1] См. МСФО 13.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 691373 от 20.05.2013г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 691374 от 20.05.2013г.
3. Технический паспорт жилого дома.
4. Кадастровый план земельного участка.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По данным Росстата, во втором квартале 2016 года ВВП РФ сократился на 0.6% относительно второго квартала 2015 г и вырос на 7% относительно первого квартала 2016 г. Таким образом, по итогам января-июня 2016 г ВВП страны сократился на 0.9% до 38.5 трлн. руб. За отчетный период наибольший рост показало сельское хозяйство (+1.5%), а наибольшее падение - рыболовство / рыбоводство (-9.5%). Также стоит отметить результаты некоторых наиболее важных для экономики страны отраслей: добыча полезных ископаемых - +1.2%, финансовая деятельность - +1.4%, обрабатывающие производства - -1.7%, торговля - -1.8%.

В январе-июне внешнеторговый оборот России сократился на 22.6%, до 212 млрд. USD. Из них на экспорт пришлось 128.4 млрд USD (-29.3%), а на импорт - 83.6 млрд USD (-9.4%).

В июне 2016 г среднемесячная номинальная зарплата в стране составила 38'447 руб, что на 8.6% больше, чем годом ранее. При этом рост потребительских цен за данный период составил 7.8%. Минимальный уровень ежемесячной зарплаты зафиксирован среди работников текстильных и швейных производств - 17'571 руб, а максимальный - у работников, осуществляющих добычу топливно-энергетических полезных ископаемых - 79'839 руб.

Во втором квартале 2016 г россияне стали чувствовать себя немного увереннее в потребительских ожиданиях, однако эти показатели все еще находятся около минимумов 2008-2009 гг. Так, общий Индекс потребительской уверенности россиян составил -26% (в первом квартале был -30%), а Индекс благоприятности условий для крупных покупок - -41% (был -43%).

Большинство аналитиков сходятся во мнении, что экономика России в 2016 г покажет отрицательный результат. Различаются только прогнозы спада. Так Минэкономразвития ожидает снижение ВВП РФ на 0.6% по итогам 2016 г при инфляции в 5.8%, усредненный консенсус-прогноз Института «Центр Развития» предрекает снижение на 0.8% при инфляции 6.5%, а рейтинговое агентство Moody's прогнозирует падение экономики на 1%. Те же аналитики считают, что в 2017 г ВВП страны может показать рост в пределах 0.6-1.5% при инфляции 4.6-5.3%. Несмотря на это, эксперты называют такой рост слишком незначительным и считают, что экономика России переходит от рецессии к стагнации.

Недвижимость России в 2016 году

На фоне экономической и политической ситуации в стране рынок недвижимости в 2016 году остро реагирует на кризисные явления. Сегменты рынка в первом полугодии 2016 года показывали различную динамику: спрос на коммерческую и загородную не-

движимость продолжал резко падать, а спрос на жилье хотя и падал но не так значительно.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России во второй половине 2016 года кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующие полгода текущего года для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития имеют отрицательные значения, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в прошлом 2015 году даже отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если во второй половине 2016 года будет и дальше реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это может очень серьезно отразится и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки значительны, для того чтобы рос спрос на ипотеку со стороны населения. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства принимают решения приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2016 года стало снижение объема инвестиций и строительства.

С начала 2016 года стоимость недвижимости в Москве в долларовом эквиваленте снизилась на, что отражает ситуацию во всех регионах России, где наблюдается устойчивое снижение спроса. Это объясняется исчерпанием собственных ресурсов и недоступностью заемных средств.

Эксперты АИЖК отмечают, что если рецессия на рынке в 2016 году затянется, то рост рынка ипотечного кредитования приостановится, а в дальнейшем может стать отрицательным. При этом около 60% сделок на рынке недвижимости происходит с участием кредитных средств.

На данном этапе массовым спросом пользуются новостройки эконом и комфорт класса, а также однокомнатные квартиры и студии, что объясняется доступностью данного сегмента недвижимости для населения.

Однако девелоперам придется поднимать цены на объекты, чтобы покрыть расходы на дорогие кредиты. Поэтому неизвестно смогут ли потенциальные покупатели приобрести недвижимость по новой цене.

Некоторые финансовые аналитики считают, что кризис 2008-2009 годов не идет ни в какое сравнение с кризисом, который мы видим в 2016 году. Прошлый кризис был спровоцирован глобальными факторами, а сейчас ситуация диаметрально противоположная.

Большинство ведущих стран мира восстанавливают экономику, а Россию ждет серьезный экономический спад, спровоцированный не только санкционной политикой Запада и замедлением экономики Китая, но и структурными внутренними проблемами, которые не решались на протяжении многих лет.

Анализ крупнейших компаний показывает, что на первичном рынке в ближайшие годы ежегодный прирост рублевых цен составит 6%-10%. На вторичном рынке, наоборот,

во второй половине 2016 года ожидается отток покупателей, поэтому цены могут упасть на 10%-15%.

Некоторые экономисты отмечают, что европейский и американский рынок недвижимости просел еще несколько лет назад и изменения на российском рынке вторичной недвижимости носят закономерный характер.

Однако обзор рынка показывает, что санкции и внутренние проблемы в стране могут привести к дестабилизации столичного рынка недвижимости. Строительство в Москве во многом зависит от западных инвесторов, которые финансируют проекты и могут приостанавливают сотрудничество из-за сложившейся политической ситуации. В данный момент спад этот уже заметен, а в дальнейшем он может проявиться очень ярко.

Рынок коммерческой недвижимости ожидает дальнейшее снижение спроса и во многом здесь играет роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

Поток негативной статистики индикаторов рынка недвижимости, вероятнее всего, будет продолжаться до конца 2016 года. Однако 1-2 сильных положительных сигнала от геополитической ситуации способны сформировать тренды на сокращение вакансии и стабилизацию рынка. В худшем сценарии возможности арендаторов добиться среднесрочных низких арендных ставок не ограничатся первой половиной 2016 года, а будут развиваться вслед за теоретически возможным падением ВВП в 2016 году.

Рынок недвижимости Краснодара и Краснодарского края

Рынок недвижимости Краснодара и Краснодарского края – как жилой, так и коммерческий сегмент – динамично развиваются. Регион занимает лидирующие позиции в Южном федеральном округе по объемам нового строительства.

Благодаря развитию курортной инфраструктуры в городах на побережье Черного моря рынки недвижимости Сочи, Анапы, Геленджика, Туапсе стали самостоятельными «центрами притяжения».

Продажа квартир в крае

Рынок жилой недвижимости Сочи и Краснодарского края динамично растет.

Несмотря на высокие объемы ввода, спрос на продажу квартир в Сочи и Краснодарском крае остается высоким. Положение на рынке жилья можно назвать стабильным. Растущие объемы нового предложения позволяют удовлетворить повышающийся спрос. Такое положение не дает активно расти ценам.

Инфрастуктуру рынка жилья Сочи можно оценить как высокоразвитую. Действуют десятки агентств недвижимости, в том числе несколько крупных – работающих как на первичном, так и на вторичном рынках.

Стабильное положение на рынке жилья Сочи делает его удобным и для улучшения гражданами своих жилищных условий, и для переезда из регионов с менее комфортными природными условиями, и для инвестирования средств в недвижимость.

Сходная ситуация на рынках жилья Анапы, Геленджика, Туапсе.

Загородная недвижимость края

Малоэтажная и загородная недвижимость в Сочи и Краснодарском крае занимают значительную долю всего рынка жилья. Это обуславливается как благодатностью климата (что

особенно важно для приезжающих с «северов»), так и стремлением многих жить в собственном доме и «на земле».

По итогам 2015 года доля индивидуального домостроения в Краснодарском крае составила 39,1% от общего ввода жилья. Это более 1,9 млн кв. м. Такие объемы строительства загородной и малоэтажной недвижимости в Краснодаре и Краснодарском крае демонстрируют большой интерес к ней со стороны населения. Помимо ИЖС, в регионе реализуется ряд крупных проектов организованных коттеджных поселков.

Коммерческая недвижимость края

Коммерческая недвижимость в Сочи и Краснодарском крае в последние годы также активно развивается.

Помимо подготовки к Олимпиаде в Сочи, которая принесла колоссальные инвестиции в развитие гостиничной инфраструктуры, развлекательные и спортивные комплексы и индустрию туризма, главным стимулом в этой сфере является формирование современного курортного кластера в экономике региона.

Крупные отельные проекты реализуются не только в Сочи, но и в Геленджике, Анапе и самом Краснодаре, что обуславливается ростом деловой активности, активным посещением города бизнесменами из других регионов и из-за границы.

Динамично развивается сегмент офисной недвижимости Сочи и особенно – торговой. При этом выход на рынок Сочи новых игроков продолжается.

3.1. Описание Щербиновского района Краснодарского края

Щербиновский район — муниципальное образование в составе Краснодарского края Россиийской Федерации. Административный центр — станица Старощербиновская.

Северо-западная часть территории района омывается Ейским лиманом и Таганрогским заливом Азовского моря, которые разделены Глафировской косой. По территории района протекают реки Ея и Ясени. В устье реки Ея по обеим сторонам расположен плавень, большая часть которого поросла камышом и осокой.

По территории района проходит автомобильная трасса краевого значения «Краснодар—Ейск», а также железнодорожная ветка «Староминская—Ейск».

Именно на территории Щербиновского района планируется строительство игорной зоны Азов-Сити.

Щербиновский район расположен в северной части Краснодарского края и входит в число степных районов края. На северо-востоке он граничит с Азовским районом Ростовской области, на востоке — со Староминским районом, на юге — с Каневским и на юго-западе — с Ейским районом. Хутор Молчановка является крайней северной точкой Краснодарского края.

Общая площадь земель в территориальных границах муниципального образования Щербиновский район составляет 1377 кв. км.

Территория района является частью Азово-Кубанской низменности со спокойным рельефом, однообразие которого нарушается долинами рек, балками и курганами.

Часть территории омывается Ейским лиманом и Таганрогским заливом Азовского моря, которые разделены Глафировской косой протяженностью 7 км с шириной у основания в 1 км, а в конце — 40-50 м, относящейся, как и Сазальникская коса, к природным достопримечательностям. Отметка береговой полосы находится на 0,4 м ниже уровня моря.

Общая протяженность береговой линии, находящейся в административных границах муниципального образования Щербиновский район от хутора Молчановка до поселка Северный, составляет 90 км.

По территории муниципального образования протекают река Ея (здесь она впадает в Ейский лиман) и река Ясени.

На территории района имеются залежи природных строительных материалов в виде глины, песка и ракушечника.

Два населенных пункта — село Глафировка и село Шабельское отнесены к курортам местного значения.

Территория муниципального образования Щербиновский район относится к Приазовской климатической провинции недостаточного увлажнения, входящей в состав климатической области Северного склона Большого Кавказа и равнин Предкавказья. Климат умеренно-континентальный, с преобладанием в течение года северо-восточных ветров, характеризуется редкими и короткими дождями и незначительным снежным покровом зимой. В среднем за год выпадает 481 мм атмосферных осадков. Относительная влажность воздуха в декабре-январе — 87 %, в июне-июле — 66 %.

Зима умеренная, не отмечается большими холодами. Первые заморозки отмечаются в начале ноября, но в отдельные годы могут наблюдаться и в начале октября. Снежный покров появляется в первой декаде декабря, причем более чем в половине зим он неустойчив и не превышает 15 см. Высоту снежного покрова также снижают частые оттепели, а к середине марта происходит сход снега. Устойчивый переход к плюсовым значениям среднесуточной температуры воздуха происходит в середине марта. Однако при вторжении арктических масс воздуха с севера в отдельные годы возможны и более поздние заморозки, которые могут наблюдаться и в начале мая.

Продолжительность отопительного периода составляет 166 суток в год. В середине апреля устанавливается жаркая погода, в отдельные дни температура воздуха может повышаться до 30°С.

Лето наступает в первой декаде мая. Оно жаркое и сухое, часто бывают засухи. Осень теплая, продолжительная, с большим количеством солнечных дней. Продолжительность безморозного периода 184—200 дней. Самый теплый месяц — июль (+24,20°С), самый холодный — январь (-5,50°С). Среднегодовая температура воздуха +9,70°С. Абсолютный максимум температуры отмечен в июле-августе (+39-40°С), абсолютный минимум (-32-34°С) отмечен в декабре-январе.

Характерными для территории являются довольно сильные, иногда переходящие в бури северо-восточные, восточные, западные и юго-западные ветры. Юго-западные ветры порой имеют характер жестких шквалов. Среднегодовая скорость ветра — 5,9 м/сек. В среднем число дней в году с сильным ветром — 30 дней, иногда их число достигает до 52 дней. Иногда (в среднем 5 дней в году) на территории наблюдаются пыльные бури.

В 2005 году в районе были ликвидированы администрации сельских округов и образованы 8 сельских поселений. Территория Щербиновского района включает в себя 8 сельских поселений: Глафировское, Ейскоукрепленское, Екатериновское — центр село Екатериновка, Николаевское, Новощербиновское, Старощербиновское, Шабельское, Щербиновское.

Население района на 01.01.2010 года составило 38 156 человек, все — сельские жители. Среди всего населения мужчины составили — 46,4 %, женщины — 53,6 %. Женского населения фертильного возраста — 9542 человека (46,7 % от общей численности женщин). Дети от 0 до 17 лет — 8087 человек (21,2 % всего населения), взрослых — 30069 человек (78,8 %). В общей численности населения 21997 (57,7 %) — лица трудоспособного возраста, 24,5 % — пенсионеры.

Промышленность района представлена производством пищевой продукции и стеновых материалов. Три промышленных предприятия: СПК «Родник» (молочная промыш-

ленность), ООО «Комбинат кооперативной промышленности» (хлебопечение) и ОАО «Керамик» (стеновые строительные материалы) отнесены к категории крупных и средних.

В районе также функционируют 2 строительные организации, 8 предприятий коммунально-бытового обслуживания, 2 транспортных предприятия, 2 предприятия связи, 240 стационарных точек розничной торговли, 18 общедоступных точек общественного питания.

ОАО «Керамик» — завод по производству кирпича марки 100. За год здесь обжигают до 17 миллионов штук продукции. Клиентами завода являются организации и частные лица Щербиновского, Ейского, Староминского районов и Ростовской области.

На ОАО «Щербиновскаярайгаз» лежит солидная доля ответственности за социально-экономическое развитие района, ритмичную работу предприятий различных сфер деятельности, не говоря уже о том, что безопасная, безаварийная подача газа потребителям требует от всех служб ОАО «Щербиновскаярайгаз» высокой производственной дисциплины и подготовленности персонала. Самый «горячий» участок предприятия — аварийно-диспетчерская служба, предназначенная для локализации и ликвидации аварий, предупреждения аварийных ситуаций. Филиал ОАО «Кубаньэнерго» Ленинградские электрические сети Щербиновских районных электрических сетей (Щербиновский РЭС) занимается подачей электроэнергии по Щербиновскому району с 1966 года.

МУП БОН «Силуэт» — базовое предприятие бытового обслуживания населения, работающее на полном хозяйственном расчете. В своем составе оно имеет 7 подразделений. Одним из основных является швейный цех, в котором работают девять человек. Среднемесячная выработка за последние полгода по сравнению с предыдущим периодом выросла на 72 %.

АПК района представлен 11 коллективными сельскохозяйственными предприятиями, птицефабрикой, рыбколхозом и 872 крестьянско-фермерскими хозяйствами. Постоянно входит в число трёхсот наиболее крупных и эффективных сельскохозяйственных предприятий России СПК «Знамя Ленина», СПК им. Шевченко и им. Димитрова.

Основой деятельности отрасли растениеводства является производство зерна, подсолнечника, сахарной свеклы, кормов. В структуре посевных площадей свыше 50 % составляют зерновые и зернобобовые культуры. Среднегодовое производство зерновых в районе за последние десять лет составило свыше 201 тыс. тонн при урожайности 35,3 ц/га. Наивысший урожай в 2012 году в расчёте на 1 га пашни получен в СПК «Приморский» по 29,7 ц/га, второй результат у СПК «Знамя Ленина» — 28,2 ц/га, третий — у СПК имени Кирова — 27,9 ц/га.

Динамично развивается отрасль животноводства. В районе увеличивается поголовье свиней, не допущено снижения поголовья коров, стабильно увеличиваются объёмы производства молока и мяса, растёт продуктивность животных. Годовое производство (реализация) мяса за последние 10 лет возросло с 5,4 тыс. тонн до 7,6 тыс. тонн, молока — с 20 тыс. тонн до 32 тыс. тонн. В хозяйствах активно внедряются новейшие технологии производства молока, мяса, кормов. СПК «Знамя Ленина» входит в список ста наиболее крупных и эффективных хозяйств России по производству свинины.

В современных экономических условиях происходит повышение конкурентоспособности агропромышленного комплекса района.

Связь района с краевым центром осуществляется по автодороге краевого значения «Краснодар—Ейск» и железнодорожной магистрали Староминской дистанции пути, имеется железнодорожная станция «Старощербиновская». Протяженность дорог общего пользования районного значения составляет 125,5 км. Экологически опасные и вредные производства на территории Щербиновского района отсутствуют.

В настоящее время в системе образования района 37 учреждений: 13 общеобразовательных школ, в которых обучаются 4608 учащихся; 1 вечерняя (сменная) общеобразовательная школа — 350 учащихся; школа-интернат — 80 воспитанников; межшкольный

учебный комбинат — 1036 учащихся; 16 дошкольных учреждений — 1440 детей; пять учреждений дополнительного образования — Дом детского творчества, Детско-юношеская спортивная школа, две Детские школы искусств. Детская художественная школа с общей численностью более 3500 человек.

В сфере образования работают 1407 педагогов. Среди них имеют звание «Заслуженный учитель Российской Федерации» 11 работников, 8 — «Заслуженный учитель Кубани». Более 60 человек награждены значками «Отличник народного просвещения».

В районе функционируют 4 муниципальных дошкольных учреждения I категории, которые имеют статус «Центра развития ребёнка».

Здравоохранение в районе представлено стационаром и четырьмя участковыми больницами общей коечной мощностью 340 коек, поликлиникой на 250 посещений в смену, одним фельдшерско-акушерским пунктом и четырьмя фельдшерскими здравпунктами. В центральной районной больнице работают 79 врачей и 322 медицинские сестры, которые постоянно совершенствуют свои знания.

МУЗ ЦРБ Щербиновского района в последние годы оснащено современным лечебно-диагностическим оборудованием и медицинской аппаратурой.

Два населенных пункта района — села Глафировка и Шабельское отнесены к курортам местного значения. Живописные уголки Глафировской и Сазальникской косы притягивают своей неповторимой красотой. Эта зона — излюбленное место летнего отдыха жителей района. Сюда приезжают и гости со всех концов страны. В летнюю пору на побережье Азовского моря работают детские оздоровительные лагеря «Прибой» и «Альбатрос», а также база отдыха «Чайка»,

В районе работают одна детская спортивная школа, спортивно-оздоровительный комплекс СПК «Знамя Ленина». Имеются четыре стадиона, восемь футбольных полей, три стрелковых тира. Спортсмены района занимают лидирующие места в краевых и российских соревнованиях. Так, приняв участие в 2005 году в первенстве России по пляжному гандболу, местные спортсмены стали бронзовыми призёрами. Во второй спартакиаде учащихся Кубани, посвященной 60-летию Победы, в комплексном зачете Щербиновский район занял III место среди сельских районов Краснодарского края.

В отрасли культуры района 28 учреждений, 75 коллективов самодеятельного народного творчества, 120 клубных формирований, которые объединяют 2300 участников. 9 коллективов имеют звания «народный», «образцовый». Визитной карточкой района являются такие коллективы, как народный хор «Кубанские зори», эстрадный коллектив «Рэкордс»; детские коллективы — народный цирк «Скоморохи», хореографический коллектив «Богатица», вокальная группа «Глафирянка», хореографический коллектив «Вдохновение», ставшие в 2005 году лауреатами краевого конкурса детского художественного творчества «Адрес детства — Кубань».

В районе действуют 4 музея на общественных началах, которые проводят большую исследовательскую и просветительскую работу по истории и традициям родной земли.

Сохраняются и передаются молодому поколению казачьи традиции. На базе СОШ № 9 открыт казачий класс. Учащиеся казачьих классов ежегодно участвуют в параде Кубанского казачьего войска, который проходит в Краснодаре.

3.2. Описание земельного участка

Территория, на которой расположен объект оценки, представляет собой земельный участок, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2,** для ведения личного подсобного хозяйства и размещения жилого дома с пристройкой, площадью – 2 366 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 23:36:01 05 003:0103. На участке расположен жилой 1 этажный дом, общей площадью 33,1 кв. м.

В своей оценке эксперт исходил из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект оценки.

Обременения на оцениваемый участок в виде ипотеки или долгосрочной аренды не зарегистрированы.

3.3. Описание жилого дома

Жилой дом с пристройкой, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2,** назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341.

Таблица 2.3.1. Описание дома

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Местоположение	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, д. 2
2	Число этажей надземной части	1
3	Число этажей подземной части	0
4	Общая площадь, кв. м.	33,1
5	Жилая площадь, кв. м.	16,6
6	Материал стен	Кирпич
7	Состояние объекта оценки	Удовлетворительное, с высокой степенью изношенности

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости. **Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ)** – это разумное, вероятное и разрешенное законом использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым,* т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным,* т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным,* т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для оцениваемого объекта заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
   - объект должен быть реконструирован;
   - объект должен использоваться по другому назначению;
   - продолжение текущего использования объекта.

С точки зрения финансовой осуществимости могут быть рассмотрены варианты использования помещений с разным функциональным назначением: офисное, торговое, помещение для проведения досуга. Все варианты предполагают инвестиции с последующим получением дохода.

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что оцениваемый объект на момент оценки используется в качестве жилого загородного дома с придомовым земельным участком.

Из-за конструктивных особенностей оцениваемого объекта, а так же исходя из его местоположения, не представляется возможным его эффективное использование по другому назначению.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его использование в качестве жилого дома с земельным участком.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($\mathbf{C_{16г}}$):

$$\mathbf{C_{16г} = C_{зем.\ уч.} + (C_{ПВС} - И_о)}, \text{ где:}$$

$\mathbf{C_{зем.\ уч.}}$ – стоимость земельного участка;

$\mathbf{C_{ПВС}}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее справедливой стоимостью на дату оценки.

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;
- или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустранимый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает как устранимым, так и неустранимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.

Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.

Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость.

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

1) Поправка на время совершения сделки;
2) Поправка на местоположение;
3) Поправка на качество;
4) Поправка на износ;
5) Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;
2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемый объект.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки справедливой стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

$$\mathbf{V = NOI/R}, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.

4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.

5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$\mathbf{R = I^0 + \Delta + K_л + K_р + K_у}, \text{ где:}$$

$\mathbf{I^0}$ – безрисковая ставка;

$\mathbf{\Delta}$ - норма возврата;

$\mathbf{K_л}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$\mathbf{K_р}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$\mathbf{K_у}$ – компенсация за управление инвестициями.

В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

При применении этого подхода стоимость объекта рассчитывается на основе определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа, увеличенная на стоимость земли. Общая формула для определения стоимости строительства затратным методом ($\mathbf{C_{16г}}$):

$$\mathbf{C_{16г.} = C_{зем.\ уч.} + (C_{ПСВ} - И_о)},\ \text{где:}$$

$\mathbf{C_{16г.}}$ – стоимость объекта оценки;
$\mathbf{C_{зем.\ уч.}}$ – стоимость земельного участка;
$\mathbf{C_{ПСВ}}$ – полная стоимость воспроизводства здания на дату оценки;
$\mathbf{И_о}$ – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Расчет стоимости земельного участка

В результате анализа земельного рынка Краснодарского края, оценщиком были отобраны 4 аналога земельных участков, имеющих сходные характеристики с оцениваемым земельным участком, и выставленные на продажу (Таблица 6.1.1.).

В цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	300 000	250 000	145 000	295 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	158	250	38	155
Общая площадь, кв. м.	2366	1900	1000	3800	1900
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Местоположение	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское
Наличие коммуникаций	Электричество	Нет	Электричество	Электричество	Электричество
Источник информации	-	http://www.realty-scherb.ru/	http://www.realty-scherb.ru/	http://www.realty-scherb.ru/	http://www.realty-scherb.ru/

Таблица 6.1.1. Расчет справедливой стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	300 000	250 000	145 000	295 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	158	250	38	155
Общая площадь, кв. м.	2366	1900	1000	3800	1900
Поправка на площадь объекта	**-**	***0,97***	***0,95***	***1,05***	***0,97***
Цена с учетом корректировки	-	*153*	*238*	*40*	*151*
Поправка на торг	**-**	***0,95***	***0,95***	***0,95***	***0,95***
Цена с учетом корректировки	-	*146*	*226*	*38*	*143*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*146*	*226*	*38*	*143*
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*146*	*226*	*38*	*143*
Категория земель	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Поправка на категорию земли	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*146*	*226*	*38*	*143*
Местоположение	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское
Поправка на местоположение объекта	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***

Цена с учетом корректировки	-	*146*	*226*	*38*	*143*
Наличие коммуникаций	Электричество	Нет	Электричество	Электричество	Электричество
Поправка на наличие коммуникаций	**-**	***1,05***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*153*	*226*	*38*	*143*
Количество поправок	-	3	2	2	2
Веса	-	*0,18*	*0,27*	*0,27*	*0,27*
Справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***139***				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***328 194***				

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка на дату оценки, составляет округленно:

328 194 (Триста двадцать восемь тысяч сто девяносто четыре) рубля.

Расчет стоимости жилого дома

При определении восстановительной стоимости жилого дома использовался метод сравнительной единицы. Он основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость строительства жилого дома из самана (дешевое) в Краснодарском крае составляет в среднем: 15 000 руб./кв. м. на дату оценки.

Расчет полной восстановительной стоимости жилого дома представлен в Таблице 6.1.2. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.1.2. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость строительства, руб.	Площадь объекта, кв.м.	Полная восстановительная стоимость, руб.
Жилой дом, общей площадью 33,1 кв. м.	15 000	33,1	496 500

Расчет совокупного износа объекта оценки

Износ, в общем виде, можно представить, как снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа:

1. ***Физический износ*** – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

2. ***Функциональный износ*** – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.

3. ***Внешний (экономический) износ*** – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$И_{сов} = 1 - ((1 - И_{физ}) * (1 - И_{фун}) * (1 - И_{внш})),$$ где:

$И_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;

$И_{физ}$ – физический износ объекта оценки;

$И_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;

$И_{внш}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

Физический износ рассчитан методом срока жизни. При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится. Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (ЭВ : ФЖ) \cdot 100\% = [ЭВ : (ЭВ + ОСФЖ)] \cdot 100\%,$$ где:

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Расчет физического износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.3.

Таблица 6.1.3. Расчет физического износа объекта оценки

Год постройки	Дата оценки	Хрогологический возраст, лет	Физический срок жизни, лет	Износ, %
1917	2016	99	150	66,00

Расчет функционального износа объекта оценки

Объект оценки соответствует стандартам с точки зрения функциональной полезности здания, что проявляется в его планировке, инженерном обеспечении. Таким образом, функциональный износ определялся на основе анализа рынка аналогичных объектов, а также на основе профессионального опыта оценщика и составил 0 %.

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению справедливой стоимости оцениваемого объекта, не отмечено. С учётом изложенного величина внешнего износа принимается равной нулю.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.4.

Таблица 6.1.4. Расчет совокупного износа объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта	Физический износ объекта оценки	Функциональный износ объекта оценки	Внешний (экономический) износ объекта оценки	Совокупный износ
1	Жилой дом, общей площадью 33,1 кв. м., Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом №2	66 %	0 %	0 %	66 %

В Таблице 6.1.5. представлен вывод итоговой величины стоимости объекта оценки с учетом износа и стоимости земельного участка. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.1.5. Расчет итоговой величины объекта оценки, рассчитанной затратным подходом

Наименование	Значение
Средняя стоимость строительства 1 кв.м., руб.	15 000
Общая площадь дома, кв.м.	33,1
Полная восстановительная стоимость, руб.	496 500
Совокупный износ, %	66,00%
Стоимость с учетом износа, руб.	168 810
Стоимость земельного участка, руб.	328 194
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	**497 004**

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

497 000 (Четыреста девяносто семь тысяч) рублей.

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 366 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23:36:01 05 003:0103, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, 2** и право собственности на **жилой дом с пристройкой,** назначение: жилое, общая площадь: 33,1 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23-23-35/017/2007-341, расположенный по адресу: **Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2**.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей жилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет.

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	650 000	1 350 000	400 000	1 100 000
Цена за 1 кв.м., руб.	-	10 484	22 500	10 000	18 333
Общая площадь, кв.м.	33,1	62	60	40,0	60
Общая площадь з/у, кв.м.	2 366	2 750	3 000	3 000	3 000
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение объекта	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Состояние/внешний вид объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие поправки с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Величины корректировок цен, как правило, определяется следующими 5 способами:

- прямым попадание сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнению, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попаданием сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определяется путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц изменения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости объекта;

- определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В соответствии Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 «…Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов …».

В рамках данного подхода к оценке, для определения величин поправочных коэффициентов, применяемых к ценам предложений аналогических объектов, оценщик использовал *экспертный метод*, в соответствии с которым величина корректирующей поправки определяется оценщиком на основе знаний, профессиональных навыков и опыта.

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. На основе анализа рынка жилой недвижимости Краснодарского края, оценщик принял решение применить ко всем аналогам коэффициент корректировки в размере 1.

2. Поправка на площадь земельного участка

Данная поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от размера (площади) земельного участка. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем больше площадь земельного участка и наоборот, чем меньше площадь земельного участка – тем ниже стоимость 1 м. кв. объекта недвижимости. Данная поправка рассчитывалась по формулам: ((Sa*Сп)-(Sp.y*Сед.y))/Sa/Сп для аналога, земельный участок которого превышает по площади земельный участок оцениваемого объекта и ((Sa*Сп)+(Sp.y*Сед.y))/Sa/Сп для аналогов, земельные участки которых меньше по площади земельного участка оцениваемого объекта, где:

Sa – площадь аналога;

Сп – стоимость 1 кв. м. аналога с учетом предыдущих корректировок;

Sp.y – разница между площадями земельных участков оцениваемого объекта и аналога;

Сед.y – стоимость за единицу земельного участка, полученную при определении стоимости земельного участка затратным подходом.

3. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести наиболее вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,93 к ценам всех аналогов.

4. Поправка на условия финансирования

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

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

5. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги, являясь жилыми помещениями, имеют одинаковое назначение и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

6. Поправка на юридические права

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

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

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщик ввел с коэффициентом 1.

7. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Все аналоги находятся в селе Шабельское, Щербиновского района Краснодарского края и расположены близко друг от друга. Коэффициент поправки равен 1.

8. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если объект требует ремонта. Проанализировав рынок недвижимости Краснодарского края, оценщик принял понижающую поправку в размере 5 % к ценам 1,2,3 и 4 аналогов.

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	650 000	1 350 000	400 000	1 100 000
Цена за 1 кв.м., руб.	-	10 484	22 500	10 000	18 333
Общая площадь, кв.м.	33,1	62	60	40,0	60

Поправка на площадь объекта	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	*10 484*	*22 500*	*10 000*	*18 333*
Общая площадь з/у, кв.м.	2366	2750	3000	3000	3000
Поправка на площадь з/у	***-***	***1,00***	***0,85***	***0,85***	***0,85***
Цена с учетом корректировки	*-*	*10 484*	*19 125*	*8 500*	*15 583*
Поправка на уторговывание	***-***	***0,93***	***0,93***	***0,93***	***0,93***
Цена с учетом корректировки	*-*	*9 750*	*17 786*	*7 905*	*14 493*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	*9 750*	*17 786*	*7 905*	*14 493*
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Поправка на назначение	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	9 750	17 786	7 905	14 493
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	*9 750*	*17 786*	*7 905*	*14 493*
Местоположение объекта	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское	Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское
Поправка на местоположение	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	*9 750*	*17 786*	*7 905*	*14 493*
Описание/планировка	1 этажный саманный	1 этажный саманный	1 этажный саманный	1 этажный саманный	1 этажный саманный
Поправка на описание/планировку	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	*9 750*	*17 786*	*7 905*	*14 493*
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Поправка на транспортную доступность	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	*9 750*	*17 786*	*7 905*	*14 493*
Состояние/внешний вид объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	***-***	***0,95***	***0,95***	***0,95***	***0,95***
Цена с учетом кор-	*-*	*9 263*	*16 897*	*7 510*	*13 768*

ректировки					
Количество поправок	-	*3*	*3*	*3*	*3*
Веса	**-**	***0,2500***	***0,2500***	***0,2500***	***0,2500***
Рыночная стоимость 1кв.м. объекта оценки, руб.	***11 859***				
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***392 542***				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

392 542 (Триста девяносто две тысячи пятьсот сорок два) рубля.

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. жилые индивидуальные дома с земельными участками не являются объектами, предназначенными приносить доход, назначение такой недвижимости – проживание.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться незаконным. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируется, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Кроме того, проведенный анализ денежного потока, получаемого арендодателем от сдачи таких объектов в аренду, по данным ведущих риэлтерских компаний, статистическим данным и выводам, сделанным в ходе проведения оценки жилой недвижимости, показывает, что реальная стоимость жилья значительно превышает капитализированный денежный поток, получаемый от его использования. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

При оценке объекта оценки были применены два подхода к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

497 000 (Четыреста девяносто семь тысяч) рублей.

Сравнительный (рыночный) подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

392 542 (Триста девяносто две тысячи пятьсот сорок два) рубля.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен вне гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1.Достоверность и полнота исходной информации	10	0	4

2.Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	10	0	5
3.Способность учитывать специфические особенности объекта	9	0	4
4.Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	10	0	4
5.Отражение подходом рыночной ситуации	10	0	4
Сумма	49	0	21
Сумма значений	70		
Весовой коэффициент	**0,70**	**0,00**	**0,30**
Рыночная стоимость по подходам, руб.	**392 542**	**0**	**497 000**
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	**423 879**		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость прав собственности на жилой дом с пристройкой, общей площадью 33,1 кв. м. и земельный участок, площадью 2 366 кв. м., расположенные по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2, по состоянию на 05 декабря 2016 года составляет округленно:

423 879 (Четыреста двадцать три тысячи восемьсот семьдесят девять) рублей, в том числе:

- на жилой дом с пристройкой, общей площадью 33,1 кв. м. – 95 685 (Девяносто пять тысяч шестьсот восемьдесят пять) рублей;

- на земельный участок, площадью 2 366 кв. м. – 328 194 (Триста двадцать восемь тысяч сто девяносто четыре) рубля.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

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

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

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

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

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оцен-

щик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

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

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, справедливая стоимость прав собственности на жилой дом с пристройкой, общей площадью 33,1 кв. м. и земельный участок, площадью 2 366 кв. м., расположенные по адресу: Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом № 2, по состоянию на 05 декабря 2016 года составляет округленно:

423 879 (Четыреста двадцать три тысячи восемьсот семьдесят девять) рублей, в том числе:

- на жилой дом с пристройкой, общей площадью 33,1 кв. м. – 95 685 (Девяносто пять тысяч шестьсот восемьдесят пять) рублей;

- на земельный участок, площадью 2 366 кв. м. – 328 194 (Триста двадцать восемь тысяч сто девяносто четыре) рубля.

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

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

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611 Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Смирнова А.А.

09.12.2016 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611
7. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2016г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2016;
    Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация оцениваемого объекта

11.2. Сопроводительные документы

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

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 94/4-170

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

Директор *Дахно 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	Поэтажный план	
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	
8	Отметки об обследовании	

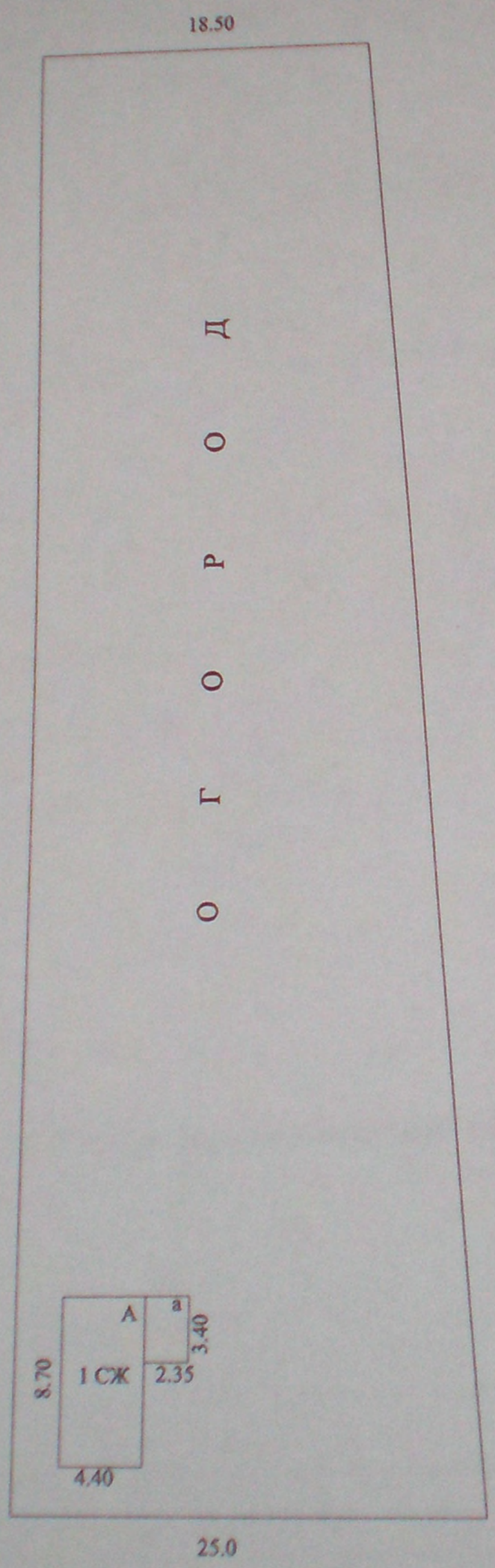
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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	
Литера	

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений
1	2
А	Жилой дом
а	Пристройк
ВСЕГО по объ	
Примечание.	



Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Щербиновскому району				
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА по ул. Ивановская №2 с. Шабельское				М 1 : 500
Дата	Выполнил		Проверил	
	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
23.11.2006 г.	Довбыш И.В.		Кутафина Г.С.	

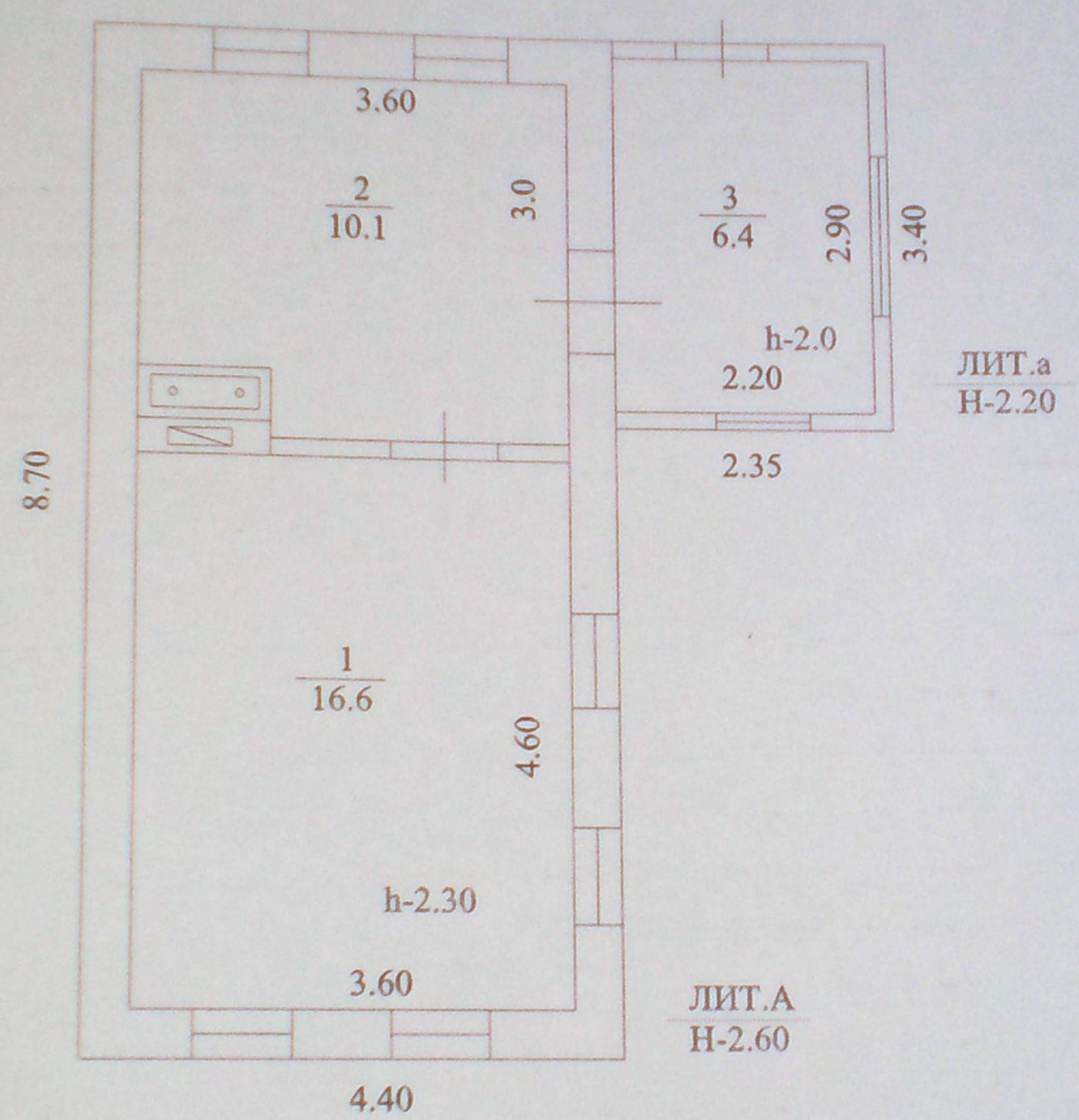
3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п.п.	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внес-
1	2	3	4	5	6	7
1		Слюсаренко Наталья Витальевна Паспорт гражданина РФ Серия 03 04 № 687942	• Договор купли-продажи земельного участка с жилым домом от 24.12.2007 • Свидетельство о государственной регистрации права № 413295 серия 23-АД от 12.01.2008 Выдан: Управлением Федер.регистр.службы по Кр.к	Целая		

№ на плане (литера)
1
А
а
ВСЕГО

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 использован.), кв. м	в том числе (кв. м)			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв. м	Высота	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь, кв. м	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	из нее					
							Жилая	Подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1		1	Жилая комната	16.6	16.6	16.6			2.30		
А	1		2	Кухня	10.1	10.1		10.1		2.30		
а	1		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 Щербиновскому 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.		Кутафина Г.С.	

Территориальный отдел по Староминскому и Щербиновскому районам управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю

Наименование органа кадастрового учета

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

25 марта 2008 г. № 36/08-03-1253

КВ.1

1	Кадастровый номер 23:36:0105003:103	2	Лист № 1	3	Всего листов 2
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 23:36:01 05 003				
5	-	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2001		
7	Местоположение: край Краснодарский, р-н Щербиновский, с. Шабельское, ул. Ивановская, дом 2				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9	Разрешенное использование/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:

Вид права	Правообладатель	Особые отметки
собственность	Слюсаренко Н.В	-

16 Особые отметки: -

17 Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) -

18	Дополнительные сведения		
		18.1	-
		18.2	-
		18.3	-

Зам. начальника отдела /Т.Н.Шилина/

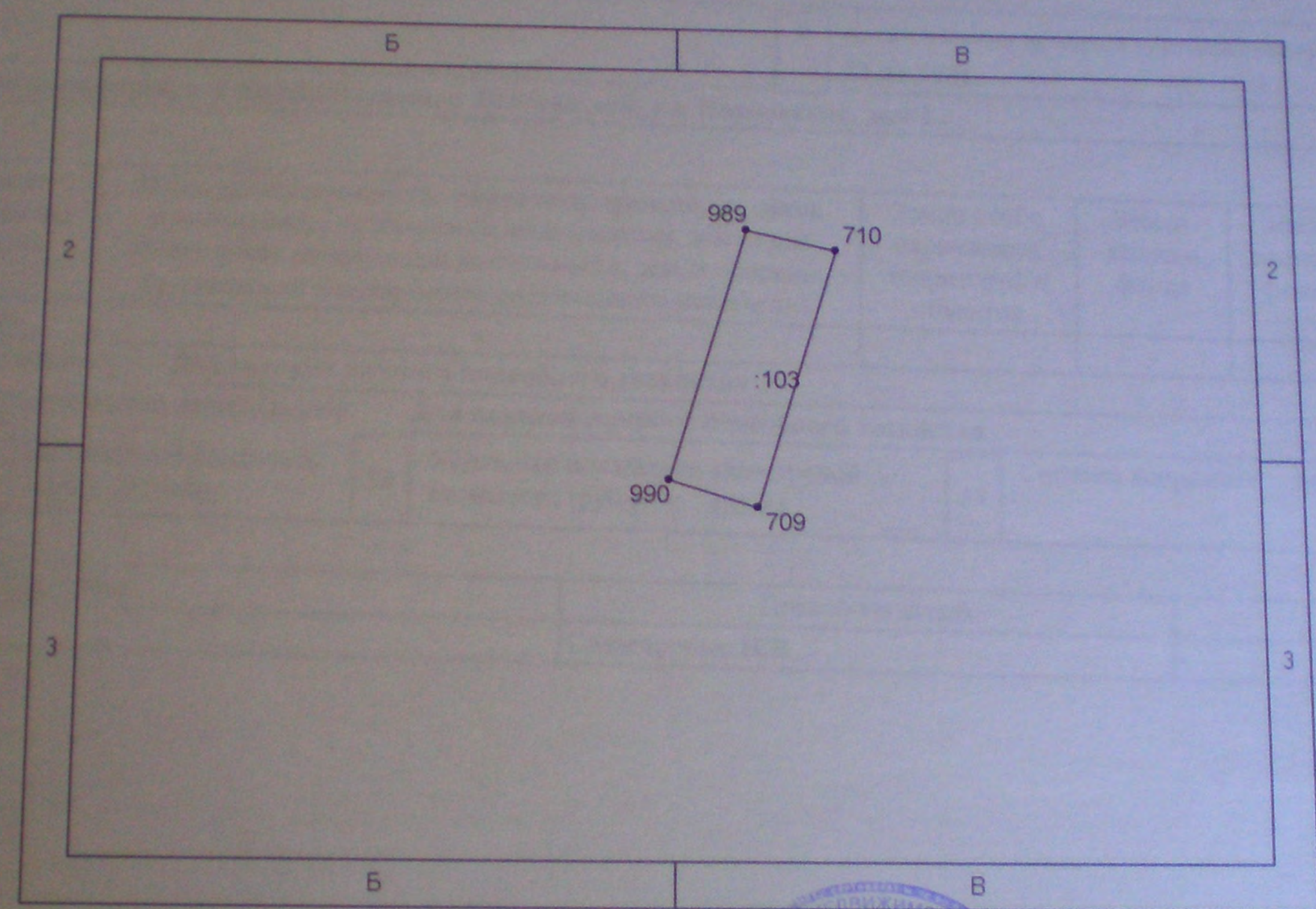
(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

25 марта 2008 г. № 36/08-03-1253 КВ.2

1	Кадастровый номер 23:36:0105003:103	2	Лист № 2	3	Всего листов 2

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:2560

Условные знаки:

Зам. начальника отдела /Т.Н.Шилина/

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

Купить Земельный в ша | Шабельское | Mitula Не | Шабельское | Шабельское | Шабельское | Шабельское

nedvizhimost.mitula.ru Шабельское

Реклама от Google

vbdom.ru
8 (495) 463-07-14

Квартиры в ЖК Видный Берег - Квартиры в 4 км от МКАД

Успейте **купить квартиру** в ЖК Видный Берег от 2,3 млн. Акция ограничена. Звоните!
Бархатный сезон скидок · Военная Ипотека · Без первого взноса · Рассрочка 0%
Кварталы: Квартиры у реки Курепинка, Тихая окраина города, Квартал Эко-Видное

Квартиры от 2,3 млн. руб. | Расположение
Ипотека 10,9% | ЖК Видный Берег

laikovo-gorod.ru

Квартиры в 15 мин от Москвы - 0% первый взнос по ипотеке

Квартиры от 1,9 до 45 млн. Новогодняя скидка до 15% до 31.12. Звоните сегодня!
Город-Событие Лайково · Квартиры бизнес класса · Старт продаж · Квартиры комфорт класса

Выбор квартиры | Расположение
О Городе Лайково | Акции и скидки
Редкие форматы | Преимущества

2столицы.рф

Приятная цена на двухкомнатные - квартиры в ЖК "Две Столицы"

Скидка 20% на Двухкомнатные **квартиры**, в новостройке. Кладовая в подарок. Химки
г Химки · Готовые квартиры в Химках · 4 км от МКАД

Цены | Акции
Ипотека | Планировки

Дом На Продажу

Ейск - Дом - 62 кв.м

650 000 руб. Оставить заявку на ипотеку

Продается отдельное домовладение в селе Шабельское, площадь 62 кв, земли 33 сотки, свет и вода в доме, дом и огород ухожены, рядом море.подходит для реализации мат капитала. Цена 650 тысяч рублей

25.10.2016 в Domofond - А.Н Теремок Победы 115

Контакты

Новогодняя скидка до 25% от
Теперь квартиры от 2,2 млн. Потолки до 3,6 метра. Ваша выгода до 2 млн.
Звоните! Перейти в mitino-o2.ru/Город+Курорт/Митино+О2

Получайте оповещения на электронную почту

Введите адрес эл. почты

Активировать

Я принимаю правила и условия и политику конфиденциальности Mitula

Премиум объявления

Старощербиновская, Краснодарский Край
800 000 руб.

Старощербиновская - Дом - 50 кв.м

Ейск, Краснодарский Край
630 000 руб.

Ейск - Дом - 45 кв.м

Рабочий стол RU 19:17 05.12.2016

Краснодарский край
Продам Частный дом

Старощербиновская, КИРОВА

1 350 000 ₽

Торг: Возможен

Объявление обновлено: 31 октября 13:46

Добавить в избранное

Основная информация

Город:	Старощербиновская
Тип недвижимости:	Вторичное
Тип постройки:	Панель
Площадь дома, m2:	60
Земля, сотки:	30
Количество этажей:	Один
Количество комнат:	Пять и более
Окна:	Деревянные
Полы:	Линолеум
Состояние:	Хорошее
Категория дома:	Коттедж

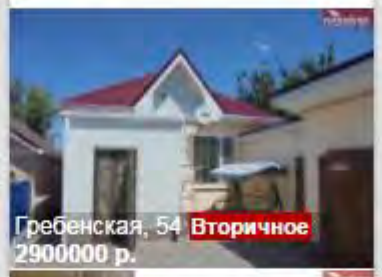
ЖК «AFI Residence Павелецкая»

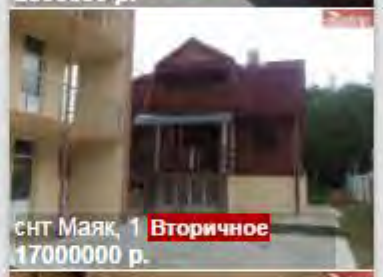
+купить +квартиру +в +москве +у +метро. 4 Мин До Садового Кольца. Одобрим Ипотеку За 2 дня!

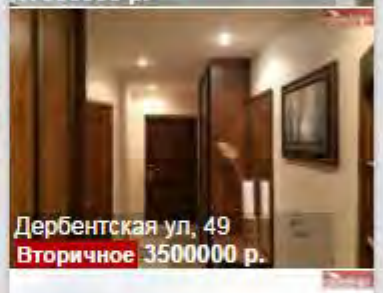
afiresidence.com

Комментарий о объекте

VIP предложения







Есть 107 200 р?

Купите квартиру в Красногорске!

Urban Group

Рабочий стол RU 19:17 05.12.2016

Описание дома Адрес: Россия, Краснодарский край, продажа дома в Шабельское селе, в Щербиновском районе	**Продажа дома в Шабельское селе, в Краснодарском крае:** Продаю дом в Шабельское с, Щербиновский район, Краснодарский край, ул. Комсомольская. Дом расположен на земельном участке 30 соток. Общая площадь дома 40 кв.м, жилая 40 кв.м. Комнат - 4. Кухня 6 кв. м. Свет. Вода - нет. Отопление - печь. Цена дома 400 000 руб. Продается жилой дом 40 кв. м год постройки 1946. 4 комнаты :3,5*3,15;1,6*3,5;3,22*3,15;1,6*3,22, кладовая, прихожая. Дом саманный, оббит доской, отопление печное, есть свет. Земельный участок 30 соток, кадастровая стоимость участка 1255411,85руб. Плодородная земля, 200м. от береговой линии, сад.

Владелец дома	Инна	**Всего этажей**	1
Быстрая связь с продавцом	написать сейчас	**Материал стен дома**	саманный
Цена дома	**400 000 руб** **Только до 30 ноября!** **Скидка 200 000 + Ипотека 6%** **успей купить квартиру за 999 600 в ЖК «Европея»/«Немецкая деревня»**	**Внутренняя отделка**	полная отделка
Продажа дома в ипотеку	Да	**Канализация**	нет
Расположение дома	**село Шабельское**	**Отопление дома**	печь
Улица/адрес	**ул. Комсомольская, дом 6**	**Газ**	нет
Сколько км от Краснодара	**200**	**Электричество**	есть
Район расположения дома	**Щербиновский район**	**Хол. вода (водопровод)**	нет
Количество комнат	**4**	**Горячая вода**	нет
Общая площадь дома	**40 кв. м**	**Ванна/душ**	нет
Жилая площадь дома	**40 кв. м**	**Баня/сауна**	нет
Площадь кухни	**6 кв. м**	**Гараж**	нет
Земельный участок	**30 соток**	**Подвал в доме**	есть
Дом, коттедж, дача?	дом	**Покрытие двора**	нет
Количество фото дома	нет	**Забор**	деревянный
Готовность дома	дом построен полностью	**Сад**	есть
Сдача дома	1946	**Огород**	есть
Состояние дома	требует капит. ремонта	**Телефон**	нет
Крыша дома	шифер	**Кондиционеры**	нет

Яндекс.Директ

Продажа домов. От хозяев!
kvadroom.ru

Торговые помещения в ЦАО
tribeca-apartments.ru

Участки у моря
zemanapa.ru

Акция: участок 8 сот за 1 000 000 в «Немецкой деревне» Найти все лучшее!

в раздел
нодаре и крае

купить дом в шабельском | Дом 60 м² на участке 30 | www.avito.ru Дом 60 м² на участке 30 сот. - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Яндекс.Директ

Торговые помещения в ЦАО
От 5 млн.руб! Первый взнос 20%! Рассрочка на весь 2017.

Оценка земельного участка
Полный спектр экспертных услуг по **оценке** зданий, сооружений, оборудования!

Оценка рыночной стоимости квартир
Отчет об оценке земельного участка. Недорого, быстро и с доставкой!

Дом 60 м² на участке 30 сот.

1 100 000 ₽

№ 528518037, размещено 30 ноября в 06:38 3881 (+4)

Купить в кредит >>

Показать телефон
8 900 XXX-XX-XX

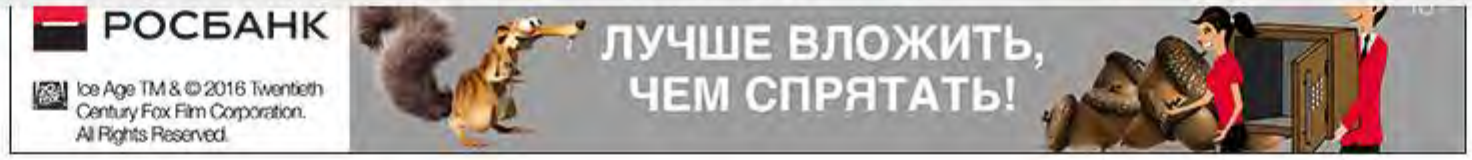
Написать сообщение

Продавец
нина
На Avito с ноября 2012

Адрес
Краснодарский край, Старощербиновская, КИРОВА

Создание безопасного подключения

Рабочий стол RU 19:17 05.12.2016



Участок 19 сот. (ИЖС)

№ 730932548, размещено 11 ноября в 21:03 590 (+1)

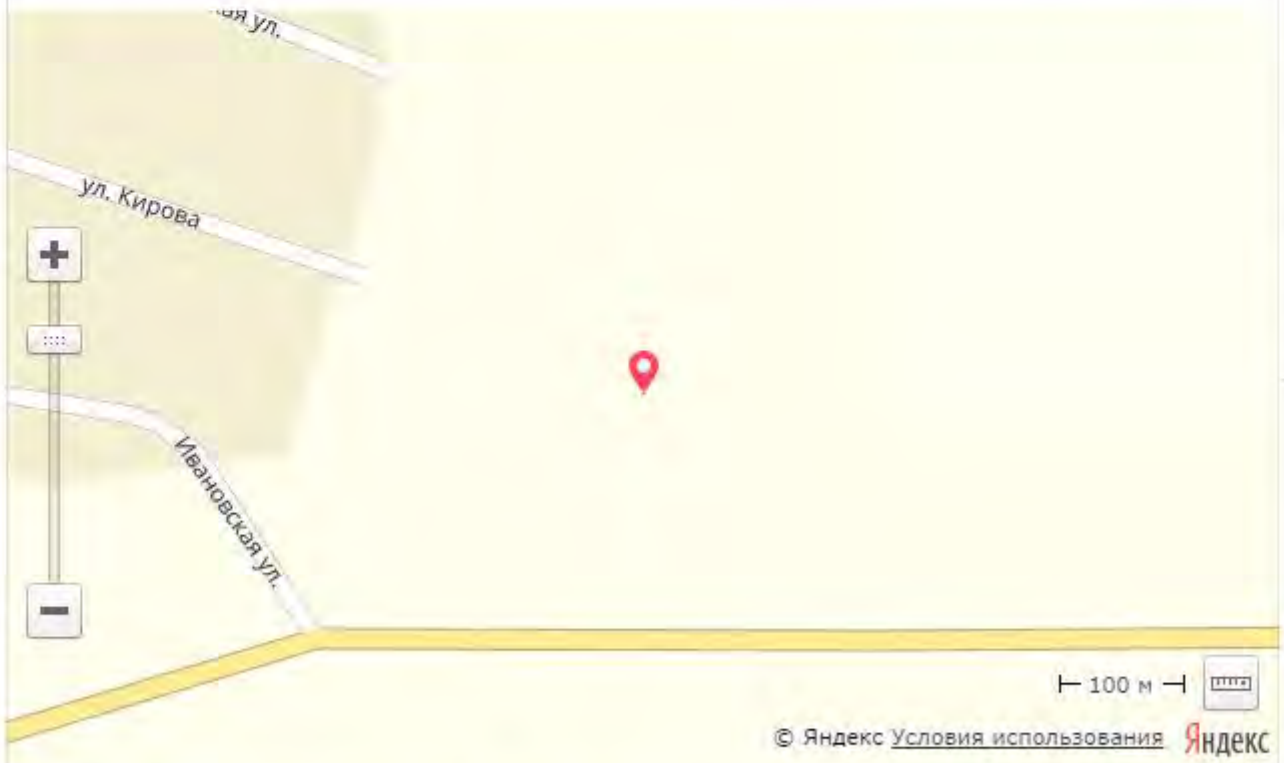
300 000 ₽

Купить в кредит >>

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 19 сот.

Адрес: Краснодарский край, Старощербиновская, с. шабельское ул. степная

Скрыть карту



Показать телефон
8 929 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
олег
На Avito с января 2014

Адрес
Краснодарский край, Старощербиновская, с. шабельское ул. степная

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

56

Модуль Adobe Flash Player заблокирован, так как он устарел. Обновить плагин Запустить только в этот раз ?

РОСБАНК
Ice Age TM & © 2016 Twentieth Century Fox Film Corporation. All Rights Reserved.
18+
рублях / от 0,10% до 0,9% годовых в долларах США и зависят от суммы и срока вклада. Минимальная сумма вклада – 15 000 рублей / 500 долларов США, максимальная сумма вклада – 300 000 000 рублей / 15 000 000 долларов США. Срок вклада в рублях: 3, 6, 9, 12, 18, 24, 36 месяцев. Срок вклада в долларах США: 6, 9, 12, 18, 24, 36 месяцев. Выплата процентов производится в конце срока

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 742822948, размещено 12 ноября в 13:53 953 (+1)

250 000 ₽

Купить в кредит >>

Расстояние до города: 29 км; Площадь: 10 сот.

Продаётся участок на берегу Азовского моря 10 сот.в с.Шабельском,ул.Мира,с хатой под снос..

Показать телефон
8 918 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Продавец
ЕЛЕНА
На Avito с января 2015

Адрес
Краснодарский край, Старощербиновская

Пожаловаться

Московский Технологический Институт
УЧИТЕСЬ ДИСТАНЦИОННО!
~~ОТ 46 900~~ 29 900 РУБ./ГОД
МТИ Lingua

Похожие объявления

Участок 20 сот. (И...
30 км до города
400 000 ₽

Участок 30 сот. (И...
22 км до города
370 000 ₽

Участок 9.3 сот. (И...
30 км до города
60 000 ₽

Участок 19.3 сот. (...
25 км до города
490 000 ₽

Частное объявление №35078 | 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

05.05.2016

Описание участка: Адрес: Россия, Краснодарский край, продажа участка в Шабельское селе, в Щербиновском районе	**Объявление о продаже земельного участка:** Продается земельный участок на берегу Азовского моря. Краснодарский край, Щербиновский район, с. Шабельское, ул. К. Либкнехта 5. Первая линия, спуск к морю. Общая площадь 3812 кв. м (38 соток). Ровный грунт. На участке ветхий дом, который трудолюбивые хозяева, с руками из нужного места, могут превратить в роскошный особняк. Общая площадь дома – 46,6 кв. м, жилая – 23,3 кв. м. плюс добротный подвал и хозяйственные постройки для садового инвентаря. Рядом с домом газ, во дворе вода. Проведено электричество 220 и 380 вольт, и телефон, что значительно сэкономит средства, и нервы, как если бы пришлось проводить самостоятельно. Всё работает без перебоев. Часто попытки наладить отношения с соседями терпят фиаско и заканчиваются желанием собрать вещи и сменить место жительства, особенно если они окружают со всех четырех сторон! Мы же продаем угловой участок, спуск к морю менее 100 метров, а значит - вокруг будет тишина и спокойствие, нарушаемые лишь мерным плеском волн. В 10 минутах ходьбы находится озеро с целебными грязями. Село отнесено к курортам местного значения и активно застраивается, поэтому участок можно использовать не только как дачу, но и для постоянного проживания. Развита инфраструктура, и проблемы: «далеко возить ребенка в школу/сад» не возникнет. Неподалеку почта, банк, школа, детский сад, сельская администрация. С покупкой участка трудностей не будет – все документы для продажи на руках. Участок приватизирован. Не агентство. Мы готовы к неприличному торгу! Подробности узнавайте по телефону. Так что если Вы решили купить земельный участок и переселиться с холодных регионов к морю на теплый Юг России, то ждем вашего звонка!
Использование:	**Категория земельного участка по законодательству:** Земли поселений 1. Дачи и строительство дач, 1. Дачные участки без строений, 1. Дачные участки со строениями, 1. Жилая застройка малоэтажная , 1. Жилищное Строительство, 1. ИЖС, 1. Коттеджные поселки, 1. Садоводство и огородничество, 2. Нежилые здания и сооружения, 5. АПК - сельское хозяйство, 5. Садоводство, 5. Сельское Хозяйство

Владелец участка	Евгений	**Строения на участке**	да
Быстрая связь с продавцом	написать сейчас	**Фасад в метрах**	10
Площадь	**38,0 сот (0,380 га)**	**Вода**	Скважина
Цена земельного участка	**145 000 руб** (за сотку:3 816 руб) **Цены снижены!** Только **до 30 ноября** Купи участок **8** сот за **1 000** 000 **ЖК «Европея»/«Немецкая деревня»** Садик, школа, охрана! Краснодар	**Газ**	Да (на участке)

Яндекс.Директ

Продажа домов. От хозяев!
kvadroom.ru

Торговые помещения в ЦАО
tribeca-apartments.ru

Акция: участок **8** сот за **1 000 000** в **«Немецкой деревне»** **Найти** все лучшее!

Рабочий стол RU 19:17 05.12.2016

Описание участка: Адрес: Россия, Краснодарский край, продажа участка в Шабельское селе, в Щербиновском районе	**Объявление о продаже земельного участка:** Продается земельный участок ухоженный имеются постройки.хозяин.звоните приезжайте смотрите.покупайте срочно..торг большой реальному покупателю.7 км до игорной зоны.азов сити.готовы рассмотреть вашу цену по договоренности		
Использование:	**Категория земельного участка по законодательству:** Земли поселений 1. Жилищное Строительство, 1. ИЖС, 7. ПРОЧЕЕ...		
Владелец участка	александр	**Строения на участке**	да
Быстрая связь с продавцом	написать сейчас	**Фасад в метрах**	19
Площадь	**19,0 сот (0,190 га)**	**Вода**	Нет
Цена земельного участка	**295 000 руб** (за сотку:15 526 руб) **Цены снижены!** Только **до 30 ноября** Купи участок **8** сот за **1 000** 000 **ЖК «Европея»/«Немецкая деревня»** Садик, школа, охрана! Краснодар	**Газ**	Нет
Населенный пункт края	**Шабельское село**	**Электричество**	Да (на участке)
Улица(адрес)	**Ленина Улица, дом 96**	**Канализация на участке**	местная
Район расположения участка	**Щербиновский район**	**Наличие напряжения 380В**	Да (уже подведено)
Удаленность от Краснодара,км	**200**	**Подъездная дорога**	Неизвестно
Количество фото участка	5 фото	**Удаленность от трассы, км**	2
Форма сделки	Продажа	**Наличие Ж/Д ветки**	нет
Форма собственности	Неизвестно	**Возможность построек**	да
		ния или забора	нет

Акция: участок **8** сот за **1 000 000** в **«Немецкой деревне»** **Найти** все лучшее!

Яндекс.Директ

Торговые помещения в ЦАО
tribeca-apartments.ru

Участок на море
zemanapa.ru

Оценка рыночной стоимости квартир
bk-arkadia.ru
Оценка стоимости земельного участка. Недорого, быстро и с доставкой!
Услуги Цены и сроки Заказ Контакты
Адрес и телефон Москва

Рабочий стол RU 19:17 05.12.2016

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

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

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

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

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

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

Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

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

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

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

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

Российской Федерации.
Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.
9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.
9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;
9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.
9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).
9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.
9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).
Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.
Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.
Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.
Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.
Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.
9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.
В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.
Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.
Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователь	**Представитель ООО «Зетта Страхование»:**
_____/Г.А. Фомичев/	/С /В. Гладких/ М.П.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 984090

Настоящий диплом выдан Маймаковой Александре Александровне (фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой Александры Александровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

М П

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2007

МПФ Гознака. 1936.

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

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

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Членский билет	Номер 01Т-09514
Степень членства	Действительный член РОО
Номер в Реестре РОО	Номер 005340 от 24.05.2013 Дата регистрации в реестре: 17.01.2009
Региональное РО	Московское региональное отделение
Членство в Экспертном Совете РОО	
Применение дисциплинарных взысканий	Посмотреть
Организация (место работы)	**Основное место работы** Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь" Должность: Оценщик **Контакты организации:** Телефон организации: (495) 788-14-40 Подробнее
Стаж	Общий: 14, оценочный: 7
Страхование деятельности	**Страховая организация** Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Лицензия №С 2239 77 от 13.12.2006г. Номер договора о страховании: 005340

Рабочий стол RU 14:10 24.05.2016

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

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

RICS the mark of property professionalism worldwide

Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013973 *

П О Л И С № 0991R/776/70006/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **0991R/776/70006/6** (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: Смирнова Александра Александровна

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

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

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

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

_____ Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.
На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.
Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.
г. Москва

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна

_____ Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
67 (шестьдесят семь) листов

«09» декабря 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» _____ **Г.А. Фомичев**