

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 78-O/2016

от 09 декабря 2016 года

справедливой стоимости права собственности на земельный участок площадью 59 000 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079, расположенный по адресу: примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский

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»»



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 № P2-O/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 34-P2/111-16 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 права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ «Рентный 2», на земельный участок площадью 59 000 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079, расположенный по адресу: примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский.

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	
1.0БЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ	5
1.2. ЗАКАЗЧИК 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК	5
14 OFFERT OHERRA	3 5
1.4. ОВВЕКТ ОЦЕПКИ	5 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 ОББЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	······ / 7
1.12. ПЕЛЬ ОПЕНКИ	9
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ 1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	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 3.1. ОПИСАНИЕ ЩЕРБИНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	14
3.1. ОПИСАНИЕ ЩЕРБИНОВСКОГО РАИОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	14
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	1 /
ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ	
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	19
5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	19 22
5 3 - ЗАТРАТНЫЙ ПОЛХОЛ	2.6
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОЛХОЛ	27
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	27
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	33
7. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	1
ОЦЕНКИ	33
ОЦЕНКИ 8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	34
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ	34
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА	34
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ	34 34
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	35
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	35
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА 8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	35
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	35
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	
11. ПРИЛОЖЕНИЯ 11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	38
11.2. СОПГОВОДИТЕЛЬПЫЕ ДОКУМЕПТЫ	39



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Ofu	Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Объект оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Участок находится примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский, расположенного за пределами участка, площадью 59 000,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079.					
Адрес объекта	Примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский, расположенного за пределами участка					
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом 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). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 691375 от 27 июня 2013 года					
Результаты оцен	ки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Затратный подход	Не применялся					
Сравнительный подход	301 900 (Триста одна тысяча девятьсот) рублей.					
Доходный подход	Не применялся					
Итоговая величина стоимости объекта оценки						
Справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 05 декабря 2016 года	301 900 (Триста одна тысяча девятьсот) рублей.					

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»»

Оценщик



Фомичев Г.А.

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 09 декабря 2016 года



1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № P2-O/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложение № 34-P2/111-16 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

p/c 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, расположенный по адресу: Участок находится примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский, расположенного за пределами участка, площадью 59 000,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079.

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 № 78-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 подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом 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). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 691375 от 27 июня 2013 года.

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 действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение Исполнителя и оценщика 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 взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик 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 (земельным участкам). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленных Заказчиком Свидетельств о государственной регистрации права на объект оценки;
- Справедливая стоимость рассчитана без учета налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрены



начисление и уплата этого налога при купле-продаже земельных участков категории сельскохозяйственного назначения.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки Имущественные права на	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Участок находится примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский, расположенного за пределами участка, площадью 59 000,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079 Право собственности
объект оценки	
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 оценкеИсполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра Мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем Отчет об оценке содержит профессиональное мнение



•	
	Исполнителя относительно стоимости оцениваемого Имущества и
	не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по
	стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке.
	- От Исполнителя не требуется появляться в суде или
	свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета
	об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании
	отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

1.14. Вид определяемой стоимости1

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

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

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

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

1.15. Этапы проведения оценки

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

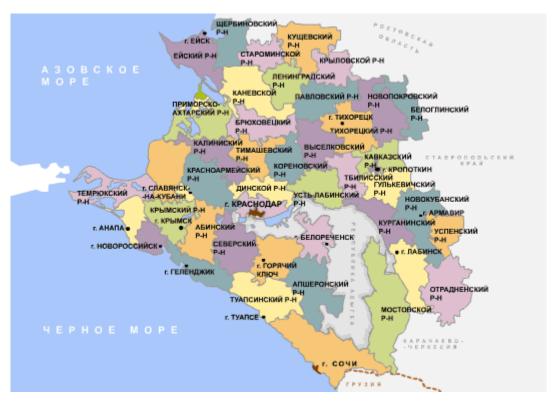
¹ См. МСФО 13.



1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

- 1. Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЛ 691375 от 27 июня 2013 г.
- 2. Кадастровый паспорт земельного участка.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Рынок земли сегодня стал многообразнее чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных земельных участков для индивидуального строительства домов, так и предложения больших земельных массивов для инвестиционных проектов — строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры. Покупателями отдельных участков, как правило, являются частные лица, а земельные массивы наиболее интересны для инвестиционной деятельности и поэтому чаще всего приобретаются как крупными, так и малоизвестными организациями.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

- 1. Категории земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности и иного назначения; земли особо охраняемых территорий; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.
- 2. Целевого назначения земель: под индивидуальное жилищное строительство; под коттеджное строительство; загородные дома резиденции; под садовопод И огородническое хозяйство; ПОД фермерское хозяйство; под административнопроизводственные цели; прочее.
- 3. Вида права пользования земельным участком: собственность; аренда; постоянное бессрочное пользование; владение.
 - 4. Престижности направления;
- 5. Расстояния от административного центра субъекта Федерации и расстояния от районных центров;



- 6. Местоположения и окружения: в непосредственной близости от водного объекта; в непосредственной близости лесного массива; в непосредственной близости от промышленного предприятия; другое окружение.
- 7. *Размера земельного участка*: мелкие участки до 0,5 га; средние участки 0.5 5 га; большие участки 5 20 га; крупные участки свыше 50 га.
- 8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций: газоснабжение; электроснабжение; теплоснабжение; водоснабжение; канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из *целевого назначения*, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Модель сегментирования не должна обходится без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды.

Если говорить о рынке сельскохозяйственной земли, то следует отметить, что актуальность коммерческих манипуляций с сельскохозяйственной землёй приобретается за счёт того, что земля всегда была хорошим ресурсом для выпуска сельскохозяйственной продукции. Помимо всего прочего, сельскохозяйственные земли можно и нужно ещё рассматривать в качестве весьма выгодного объекта инвестиций, который поможет не только сохранить стартовый капитал, но, если смотреть в перспективе, ещё его и преумножить. Очень многие опытные руководители крупных компаний предпочитают сегодня делать ставку на покупку и аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения. Их стремление во что бы то ни стало приобрести эти земли как можно быстрее, легко объяснить одной важной причиной: пока ещё цены на землю колеблются в предельно допустимых размерах, вкладывать деньги в подобные объекты можно считать проявлением особой коммерческой стратегии и дальновидности.

Главная особенность рынка сельскохозяйственных земель России заключается в неоднородности земель как таковых вследствие разницы в климатических поясах. В зависимости от региона одни и те же площади будут оцениваться по-разному, так как при их оценке буде учитываться процент плодородности и стабильность климатических условий. Так как сельскохозяйственные земли многих зарубежных стран изрядно пострадали от различного рода природных катаклизмов, интерес к сельскохозяйственным угодьям Российской Федерации со стороны зарубежных инвесторов резко возрос. И



наиболее лакомым кусочком на сегодняшний момент, как для отечественных, так и для зарубежных компаний, представляются сельскохозяйственные земли Краснодарского края.

Если говорить о рынке сельскохозяйственной земли Краснодарского края, то следует немного сказать и о самом крае. Край расположен в юго-западной части Северного Кавказа, 45-я параллель делит его примерно на две равные части. На северовостоке край граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юге - с Абхазией. С северо-запада и юго-запада территория края омывается Азовским и Черным морями. Общая протяженность границ края - 1 540 км, из них 800 км по суше и 740 км - по морю. Наибольшая протяженность края с севера на юг - 327 км и с запада на восток - 360 км. Краснодарский край занимает площадь 76 тысяч квадратных километров и является самым южным регионом России. В крае проживает свыше пяти миллионов человек, в том числе около 53 % - в городах и 47 % - в сельской местности. Средняя плотность населения - 66,6 человека на 1 квадратный километр.

В крае представлены обширные земельные участки как сельскохозяйственного назначения, так и свободные земли. Благодаря превосходному географическому положению существует значительный спрос на данный вид недвижимости. Основную часть ее почвенного покрова составляют предкавказские карбонатные и выщелоченные черноземы. Таманский полуостров занят каштановыми, западно-предкавказскими и болотными почвами.

Общая земельная площадь Краснодарского края составляет 7,5 миллионов гектаров, из них пашни - 3,9 млн. га. Это его основной пахотный фонд, отличающийся высоким плодородием.

Если затронуть вопрос правомерности продажи либо аренды земли как таковой, то здесь всё чинно и гладко: сельскохозяйственные земли, если они прошли через процедуру государственного учёта, могут согласно договору передаваться в полное либо ограниченное временем владение юридическому или частному лицу.

Вне всякого сомнения, покупка или аренда сельскохозяйственных земель предоставляет хорошую возможность начать своё дело, связанное с сельским хозяйством, либо же расширить уже имеющееся. Перспективность приобретения в свою собственность сельскохозяйственных земель Краснодарского края практически нигде и ни кем не оспаривается ввиду не только непосредственной ценности земли как ресурса, но и бурно проявляющей себя тенденции к серьёзному увеличению её стоимости. По последним прогнозам независимых наблюдателей, продажа сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае в скором времени достигнет своего пика, потому что общее количество желающих занять свою нишу в этом бизнесе постоянно изменяется в сторону увеличения. Учитывая рост стоимости сельскохозяйственной продукции и вечную потребность человека в пище, можно сделать важный и, что главное, верный вывод: сельскохозяйственные земли всегда будут находиться в поле зрения многих современных инвесторов.

Средняя цена продажи земельных участков сельхозназначения во 2-3 кварталах 2016 г. составила 5 руб. за 1 кв. м.



3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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° C.

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 промышленность), 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 требует ОТ всех служб OAO «Щербиновскаярайгаз» потребителям 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 ІІІ 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».

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 объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Участок находится примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский, расположенного за пределами участка, площадью 59 000,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079.

Таблица 3.2.1. Описание земельного участка и анализ местонахождения

Показатель	Наименование показателя				
Местоположение	Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский				
Кадастровый номер	№ 23:36:06 01 007:0079				
Площадь земельного участка, кв. м.	59 000				
Целевое назначение земельного участка	Для сельскохозяйственного производства				
Наличие инфраструктуры	Информация отсутствует				
Подъезд	Хороший				

Оцениваемый объект соответствует указанным нормативам и не противоречит разрешённому виду использования.

Основные выводы:

- Объект имеет достаточную транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для индивидуальных владельцев автотранспорта.
- Район не имеет значительных отклонений показателей экологической обстановки.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.



4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ

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

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- 1) Для не застроенного земельного участка;
- 2) Земельного участка с имеющимися улучшениями.

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

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

Проанализировав все данные об оцениваемом объекте, оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его предполагаемое целевое назначение на дату оценки, то есть использование земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства.

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

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

В рамках данной работы, оценщик, вынужден отказаться от рассмотрения различных вариантов использования земельного участка в силу юридической правомочности. Законодательно допустимым использованием данного земельного участка является использование под сельскохозяйственное производство.



Таким образом, в рамках данной работы будет рассматриваться вариант использования оцениваемого земельного участка - для сельскохозяйственного производства.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1. Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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



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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Метод распределения

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

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

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

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

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

_

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



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

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

L – доля земельного участка в стоимости всего объекта недвижимости;

В – доля здания в стоимости всего объекта недвижимости;

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

Для применения метода распределения необходимо выполнение ряда условий:

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

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

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

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

-

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

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



стоимости земельных участков и стоимости единых объектов недвижимости, находящихся на них.

Выход из этого круга может быть найден, если значение этой доли проявляет устойчивость на более широком множестве различающихся земель и объектов недвижимости, чем рассматриваемые оценочные зоны (территория, в пределах которой стоимость подобных объектов недвижимости можно считать одинаковой в пределах неопределенности, присущей цене недвижимости, расположенной на участке). В этом случае обучающая выборка формируется на основе статистических данных по известным сделкам с объектами, которые могут находиться в другом месте, и расчет значений наиболее вероятной доли может быть осуществлен в рамках более широких исследований, включающих различные географические ареалы. 5

Метод выделения

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

Методическими рекомендациями предусмотрены два условия применения метода выделения:

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

$$\mathbf{V}_{\mathrm{L}} = \mathbf{V}_{\mathrm{real\ estate}} - \mathbf{V}_{\mathrm{B}}$$
, где:

 $\mathbf{V}_{\mathbf{B}}$ –стоимость воспроизводства (замещения) здания;

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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



включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

Недостатки метода выделения:

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

5.2. Доходный подход

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

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

У=(Рар.ст. -Нар.ст)/КК, где:

Рар.ст. - рыночная арендная ставка;

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

КК - коэффициент капитализации.

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:



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

стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

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



Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

5.3. Затратный подход

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

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

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

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

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



6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Участок находится примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский, расположенного за пределами участка, площадью 59 000,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079.

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

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектами недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены



сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

Выбор метода в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж:

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

Анализ рынка, осуществленный с целью выделить сопоставимые объекты-аналоги, отвечающие критериям отбора, позволил выявить объекты – аналоги земельного участка, сопоставимые с оцениваемым объектом.

Таким образом, для сравнения было выбрано 4 аналога. Это 4 земельных участка, распложенных в Краснодарском крае.

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

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

При отборе аналогов оценщиком был проанализирован рынок продаж, а также рынок предложений о продаже незастроенных земельных участков, с категорий земель: земли населенных пунктов. При этом особое внимание уделялось не только целевому использованию аналогов, но и также, размерам участков и прочим параметрам, значительно влияющим на стоимость.

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

Таблица 6.1.1. Характеристики объекта оценки и подобранных объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	191 000	2 100 000	100 000	400 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	3	4	2	15
Общая площадь, кв. м.	59 000	59 000	534 700	58 000	27 500
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Категория земель	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Юридические права	3СХН	3СХН	3СХН	3СХН	3СХН
Местоположение	Краснодарский край, Шербиновский район,	Краснодарский край, Шербиновский район	Краснодарский край, Северский район	Краснодарский край, Шербиновский район	Краснодарский край, Щербиновский район
Наличие коммуникаций	отсутствует информация	отсутствует информация	отсутствует информация	отсутствует информация	отсутствует информация



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

Земельный участок, являющийся объектом оценки, расположен в Щербиновском районе Краснодарского края. Все подобранные для расчетов в рамках сравнительного подхода аналоги расположены в Краснодарском крае.

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

1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение первоначальной стоимости (увеличение/снижение) аналога в зависимости от общей площади аналога и оцениваемого объекта. 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.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены под промышленными объектами от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). По мнению оценщика, к земельным участкам сельскохозяйственного назначения возможно применение вышеуказанной статьи, так как на них располагаются объекты недвижимости для сельхозпроизводства.

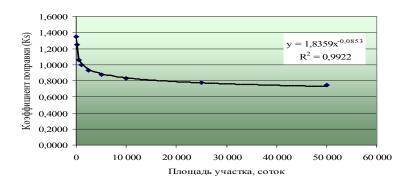
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на

размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка





Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$
, где:

Кs – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$
, где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

 C_{OO} — расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

 C_{OA} — расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога

2. Поправка на торг

Данная поправка означает снижение первоначальной стоимости аналога объекта оценки в процессе переговоров между сторонами сделки. Среднерыночный размер поправки составляет 5-20%. Верхняя граница поправки применяется при слабонасыщенном рынке.

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014), скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения находятся в расширенном интервале 8% - 20%, среднее значение -13%.

Источник: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014г.

Источник	Значение скидки на торг	Среднее значение скидки на торг
«Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014	8% - 20%	13%
«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 15» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2014	10% - 13%	11,5 %
Среднее значение скидки на торг		12,25 %

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия продажи 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.

4. Поправка на юридические права

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

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без обременений залогом или долгосрочной арендой.

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

5. Поправка на категорию земель

Данная поправка учитывает различия в категории земель между оцениваемым участком земли и его аналогами. Объект оценки и все его аналоги относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, поэтому оценщики сочли правильным применить к ценам всех аналогов корректировку с коэффициентом 1.

6. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Объект оценки и аналоги находятся в Краснодарском крае. Коэффициент корректировки для всех объектованалогов равен 1.

7. Поправка на наличие коммуникаций

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций на участке. Стоимость участка выше, если на участке есть коммуникации. На оцениваемом участке, также как и у объектов - аналогов коммуникации отсутствуют. В данном случае коэффициент корректировки равен 1

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения поправок, 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.	-	191 000	2 100 000	100 000	400 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	3	4	2	15
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	59 000	59 000	534 700	58 000	27 500
Поправка на площадь	-	1,00	1,21	1,00	0,94
Цена с учетом корректировки	-	3	5	2	14
Поправка на торг	-	0,88	0,88	0,88	0,88



Цена с учетом	_	3	4	2	12
корректировки				_	
Условия	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
финансирования					
Поправка на		1,00	1,00	1,00	1,00
условия	-	1,00	1,00	1,00	1,00
финансирования Цена с учетом					
корректировки	-	3	4	2	12
Юридические					
права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на					
юридические	-	1,00	1,00	1,00	1,00
права		·	·	·	
Цена с учетом		3	4	2	12
корректировки	-				
Категория земель	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	3	4	2	12
Местоположение	Краснодарский край, Щербиновский район,	Краснодарский край, Шербиновский район	Краснодарский край, Северский район	Краснодарский край, Щербиновский район	Краснодарский край, Щербиновский район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	3	4	2	12
Наличие	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
коммуникаций	информация	информация	информация	информация	информация
Поправка на	11,	1 1 ,	11	11 ,	1 1
наличие	_	1,00	1,00	1,00	1,00
коммуникаций		1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом		_		_	
корректировки	-	3	4	2	12
Количество		2	2	2	2
поправок	<u>-</u>	2	2		2
Beca	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая		·	·		
стоимость 1					
кв. м. объекта			_		
оценки в рамках	5				
сравнительного					
подхода, руб.					
Справедливая					
стоимость					
объекта оценки					
в рамках	301 928				
сравнительного					
подхода, руб.					
nooxoon, pyo.					

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет: 301 900 (Триста одна тысяча девятьсот) рублей.



6.3. Доходный подход

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

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

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

В данной работе оценщиком не использовался доходный подход, т.к. невозможно произвести точный расчет операционных расходов, связанных с эксплуатацией вновь возводимых объектов.

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. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода показал следующий результат:

301 900 (Триста одна тысяча девятьсот) рублей.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем применения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе справедливой информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен вне гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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



Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: участок находится примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский, расположенного за пределами участка, площадью 59 000,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079, по состоянию на 05декабря 2016 года, составляет округленно:

301 900 (Триста одна тысяча девятьсот) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

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

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

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости



оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно 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. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

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



9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: участок находится примерно в 10 км по направлению на юго-восток от ориентира Краснодарский край, Щербиновский район, п. Щербиновский, расположенного за пределами участка, площадью 59 000,00 кв. метров, кадастровый (или условный) номер: 23:36:06 01 007:0079, по состоянию на 05 декабря 2016 года, составляет округленно:

301 900 (Триста одна тысяча девятьсот) рублей.

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта. С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок. Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования проведению оценки утвержденный К (ФСО № 1)", приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки оценки и 2)", утвержденный виды стоимости (ФСО $N_{\underline{0}}$ Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки к отчету об оценке (ФСО 3)", утвержденный $N_{\underline{0}}$ 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 ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- 2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- 3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- 4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- 5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 6. 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

- 10. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
- 11. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
- 12. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
- 13. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.:
- 14. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2016г.;
- 15. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2016; Web-сайты агентств недвижимости.



11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация объекта оценки







11.2. Сопроводительные документы



CBNDETENDCTBO

o focymapctbehhom pernctpallinn mpaba

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

Дата выдачи: 27.06.2013 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

общая долевая собственность Вид права:

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 59000 кв.м.

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

23:36:06 01 007:0079

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.06.2013 г. сделана запись регистрации № 23-23-35/012/2013-671

Государственный регистрате

Буприна С. А



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

B.1

09.06.2012 № <u>2343/12/12-347963</u>

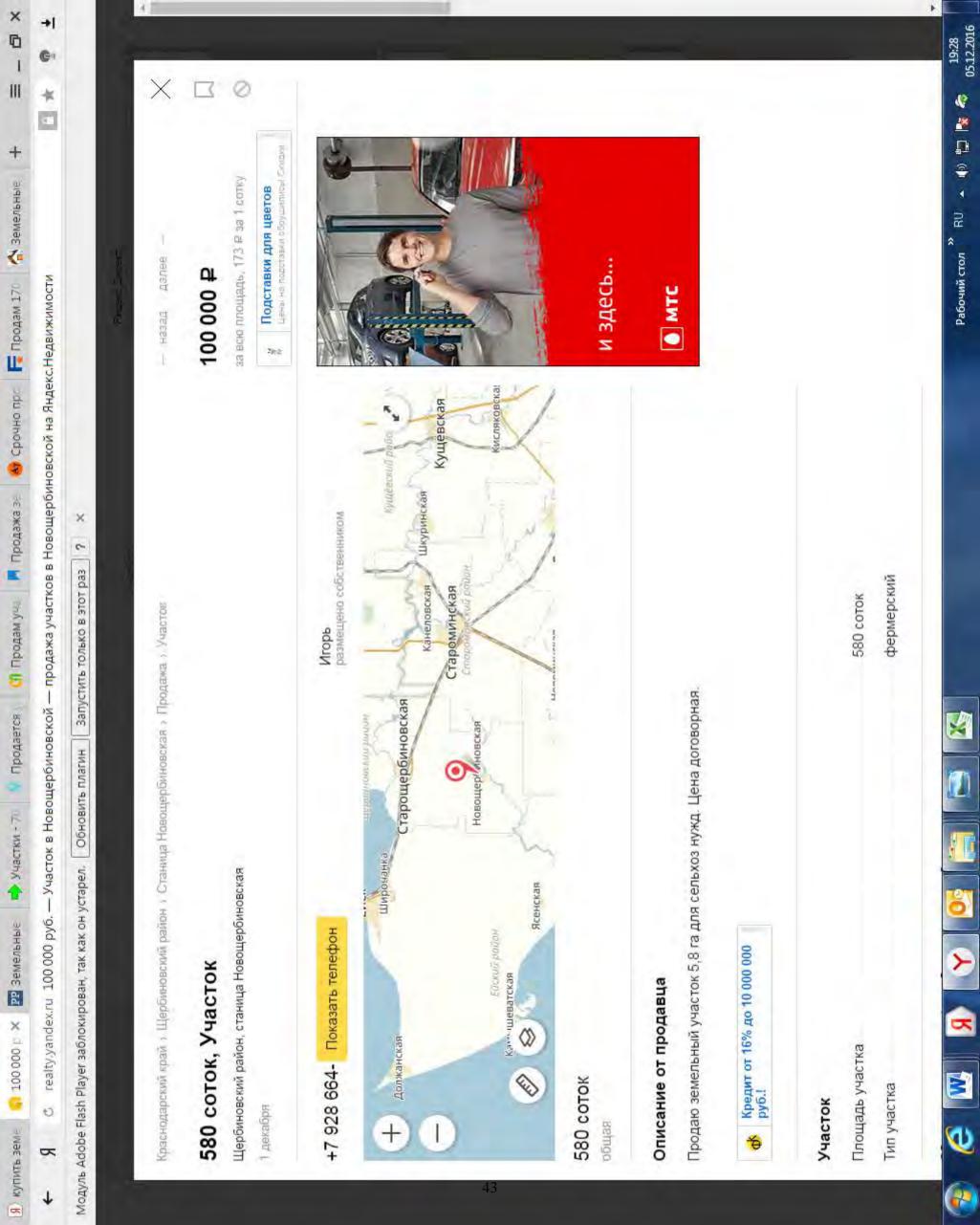
18			17	16	15			=		9	8.2	8.1	00	7	Un	4		-
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки			Особые отметки: Земель	Общество с ограниченной ответственностью "Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей"	Правообладатель	Сведения о правах:	Площадь: 59000+/-2125 кв. м	Фактическое использова	Разрешенное использова	весь	Земли сельскохозяйственного назначения	Категория земель:	Местоположение: установлено относительно от ориентира по направлению на юго-восток Почтовый адрес ориентира: Краснодарский н	1	Предыдущие номера: —	Общие сведения	Кадастровый номер 23:	
18.3 H	18.1 H 18.2 H			ный уч	опо			12	ние/хар	ние: Д		насе пу		овлено о ению н ра: Кра				23:36:0601007:79
Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	Номера образованных участков:		Особые отметки: Земельный участок расположен в кадастровом квартале 23:36:0601007			Вид права	Кадастровая стоимость (руб.): 452872.20	рактерис	ія сельс		Земли населенных пунктов		Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п.Щербиновский. Участок находится примерно в 10км от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Щербиновский район, п.Щербиновский				1007:79
					собственность	Вид права			тика деятельности: Для с	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства		Земли промышленнос связи, радиовещания, земли для обест деятельности, земли деятельности, земли иного спе						
							квартале 23:36:0601007.	квартале 23:36:0601007.	и квартале 23:36:0601007.	квартале 23:36:0601007.		Земли Земли промышленности, энергетики, транспорта, охраняем назначения пунктов деяти, радиовещания, телевидения, информатики, территори земли для обеспечения космической территори деятельности, земли обороны, безопасности и объекто земли иного специального назначения территори земли иного специального назначения территори деятельности: Для сельскохозяйственного производства фактическое использование/характеристика деятельности: Для сельскохозяйственного производства (стоимости (руб.)): 13 Удельный показатель кадастровой стоимоство с ограниченной ответственностью правах: Вид права Сведения о правах: Вид права Собственность обороны, безопасности и объекто земли иного специального назначения ответственного производства стоимости (руб./м²): 7.6758 Сведения о правах: Вид права Собственность обороны, безопасности и объекто земли иного специального назначения ответственностью стоимости (руб./м²): 7.6758						
												Земли особо охраняемых территорий и объектов	ка. Ориентир п.І	6		4		
								MC MC			1	лесного фонда		Цербинов	недвих	Дата в		TINCI INT
							Hol	По	Система координат МСК 23, зона 1	THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH		I	о водного фонда	ский. Участо	кимости: 05.0	Дата внесения номера в го недвижимости: 03.04.2006		
									сумент	и Земли го запаса а		к находится	14.2000	ра в госуда		Decre		
											1	установлена	16	я примерно в 10км		Дата внесения номера в государственный кадастр		Deci o lineros, ±

О.В.Леденев

Начальник отдела приема и отправки документов филиал ФТБ учичу окачу дорженства, по Москве Инженер 2 категории

41

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) 09.06.2012 № 2343/12/12-347963 4 ch Кадастровый номер 23:36:0601007:79 План (чертеж, схема) земельного участка Масштаб 1:2500 Начальник отдела приема и отправки документов омлиял ФТТУ - ФКи Росреестра×по Москве Инженер 2 категории (наименование должности) Условные знаки: Лист № 2 Всего листов: 2 М.А. ПАРИЛОВА (инициалы, фамилия) О. В. Леденев B.2



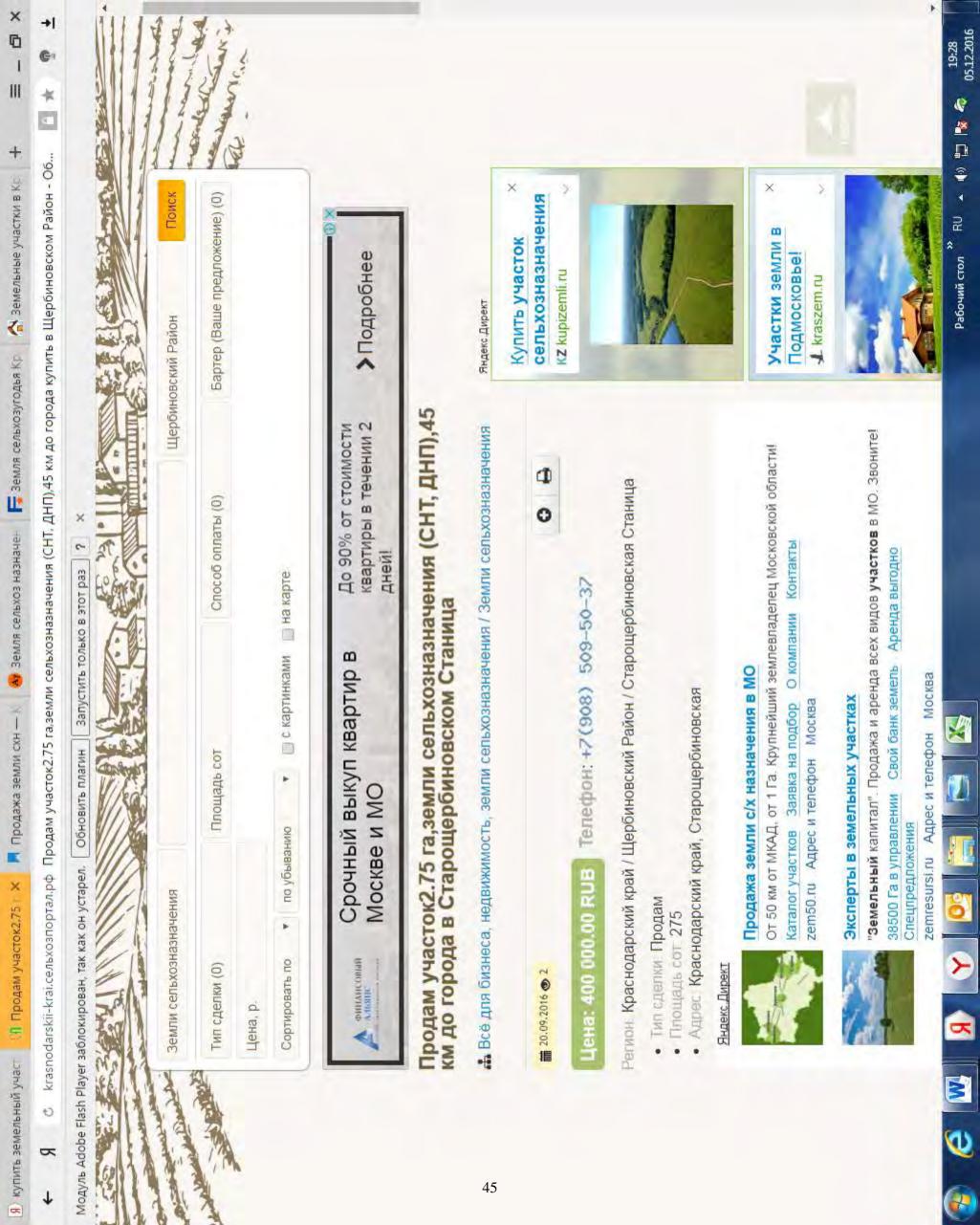
05.12.2016

ૄ

Рабочий стол

×

+1





×

0

III

+

Недвижимость в Краснодаре 🕚 Продажа 🤚 Продажа земельных участков в Краснодарском краю 🦠 Северский район 🦠 с. Львовское

Изменить условия

📈 Подписаться на похожие

27 DKT, 08:53

Р Платное

Просмотров: всего 75, за сегодня 1

Тродать быстрее

♥ коммерческая земля

Краснодарский край, Северский район, с. Львовское, Таманская ул. Показать на карте

🕶 Следить за изменением цены

Показать телефон 46

Об объекте

5 347 cor. Площадь:

сельхоз, назначения Категория земли:

сельскохозяйственное использование Вид разрешенного использования:

х.Поромо-Покровский. Продается земельный участок с/х назначения с расположенными водой для полива, не далеко асфальтированная трасса, круглогодичный подъезд участок на нем действующими теплицами, на участке собственный пруд с поступающей в него расположен рядом с населенным пунктом. 11910

ID 395695

Показать телефон ID:395695

Добавить в избранное

Комментарий Пожаловаться

















РЕКЛАМА Ипотека от 11%. Рассрочка. Осталось 3 квартиры с видом на ЖК Резиденция. Квартиры бизнес-класса с видом на море. Квартиры в Новороссийске

" RU . ♠ 🖆 📑 🍖 Рабочий стол











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 (месяц (прописью)

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)

The state of the s

МП

серия 77 №011577668

Страховшик: ООО «Зетта Страхование» ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240

121087, Москва, Багратионовский проезд,

Лицензия ЦБ РФ СИ №1083

д.7, корп. 11 тел.: 8(495)727-07-07

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

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

ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»								
Москва, Фурманный переулок, д. 9/12								
5087746	662702	инн: 7701814650						
тель:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица — в части страхования ответственности;							
100	Страхователь (Застрахов	ванное лицо) – в части страхования финансовых рисков.						
ания:	Страхователь (Застрахов	анное лицо) – в части страхования финансовых рисков.						
	Москв	Москва, Фурманный переулок, д 5087746662702 ТЕЛЬ: Заказчики, заключившие страхования ответственн Страхователь (Застрахов						

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 пормативно-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 постраховым случаям, наступившим в периоб действия Договора страхования)							
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: Рос	ийская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь						
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «01» августа 2016г. до «31» нюля 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, уграте 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, 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 Страховшика.

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.

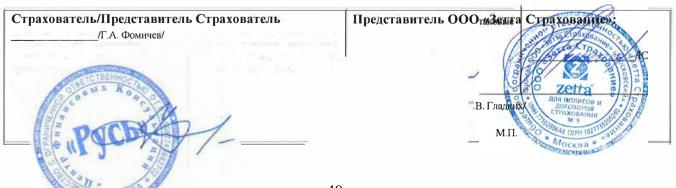
Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховника.

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).



MBD Former, 1956,

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

РОССИЙСКАЯ ФЕЛЕРАЦИЯ

LHINON

о профессиональной переподготовке

060486 W IIII

Настоящий диплом выдан
Александре Александровне
в том, что он(а) с "О5" апреля 2007 г. по "23" наября 2007 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
МОСКОВСКОЙ ФИНАНСОВО-ПОО МЫШЛЕННОЙ

"Московской финансово-промыштенной образовательной (МФПА)

икисемии (Г(ФПТ)) по программе профессиональной переподготовки "О Ценка стоимости пресприятия

, в стрыму пременения вомиссия решением от "23" ноя бря 200".

удостоверяет право (соответствие квалификации) Масімаковой Александры Александры

Диплом дает право на ведение нового вида

профессиональной деятельности

на ведение профессиональной деятельности в сфере ОЦВ ИКИ

стоимости предприятия (бизиеси)

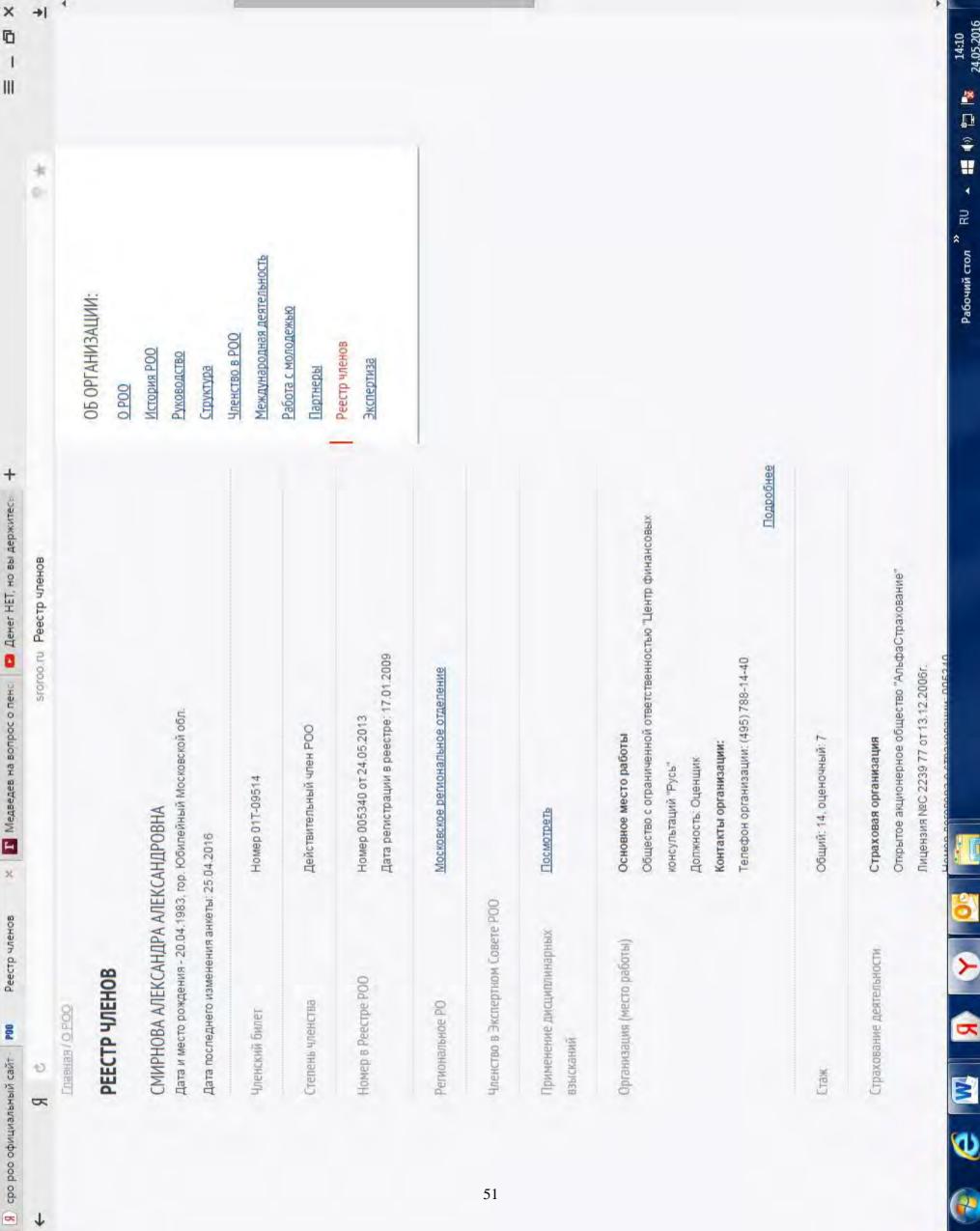
E ...

Hozaetainen racquapemennen ammennagaonnai sosmecua Pestuda (superman)

TOPO MOCK Ba

Регистрационияй номер

rod 2007



















OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques Building Connol

Building Surveying

Commercial Property Practice

Environn

Facilities Wanagemen

Geomatics (Incl. hydrographie) Housing Management and Development Machining and Business Assets Mariagement Consultancy Minerals and Waste Management Quantify Surveying and Construction

Planning and Development Project Management Property Finance and Investment

Residential Property Practice Residential Survey and Valuation Такайон Авриянсе».

Valuation

Valuation of business and intangible assets



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





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 <u>4613</u> № <u>070810</u>, 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:

«<u>17</u>» <u>января</u> 2009г., регистрационный № <u>005340</u>

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.

М.П.

Выдано «<u>24</u>» мая 2013 года.

Президент

С.А. Табакова

0013973

ПОЛИС№ 0991R/776/70006/6



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 54 (пятьдесят четыре) листа печатью

«09» декабря 2016 года

Генеральный директор ООО «ЦФК «Русь»»