

РОВОЕР

Г Р У П П



ООО «РОВОЕР - ГРУПП»

Утверждаю
Генеральный директор
Гучко Наталья Анатольевна

ОТЧЕТ № 162/07/18

об оценке справедливой стоимости объектов оценки,
административно-бытовой корпус, земельный участок
и теннисные корты, расположенные по адресу: Россия,
Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский
район, бул. Комарова, 1/1.



Заказчик:

ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Оценочная компания:

ООО «Ровер ГРУПП»

Дата оценки:

06 августа 2018

Основание проведения оценки:

Приложение № 3-РЗ/77к-81к-18 к договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по
оценке от 28.12.2012 г.

Дата составления отчета об оценке:

06 августа 2018 года

Москва-2018

принято к учету 09/09/2018 г. *Кар+*



ООО «Ровер Групп»
109029, Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, оф. 002
+7 499) 709-83-53

06 августа 2018 года

Заключение о стоимости

В соответствии с Приложением № 3 – РЗ/77к 81 к-18 договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 года оценщики ООО «Ровер Групп» произвели оценку справедливой стоимости права собственности объектов недвижимости, административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1, кадастровый: 61:44:0010404:19; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: 61:44:0010404:30; теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый номер: 61:44:0010404:34; теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый номер: 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1.

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Осмотр объекта оценки не проводился, все выводы о состоянии были приняты со слов Заказчика и на основании представленных фотоснимков. Доступ к объекту оценки не был организован Заказчиком.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Ровер Групп» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности объектов недвижимости, административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1, кадастровый: 61:44:0010404:19; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: 61:44:0010404:30; теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый номер: 61:44:0010404:34; теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый номер: 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1, по состоянию на 06 августа 2018 года, без учета НДС 18% составила (округленно):

Наименование объекта оценки	Стоимость руб. без НДС
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., кадастровый номер: 61:44:0010404:14	41 988 000
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1	9 287 659
Теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер: 16/2, кадастровый номер: 61:44:0010404:30	713 766
Теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер: 16/1, кадастровый номер: 61:44:0010404:34	1 427 533
Теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер: 17, кадастровый номер: 61:44:0010404:32	1 343 646
ИТОГО:	54 760 604

54 760 604

(Пятьдесят четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч шестьсот четыре) рубля

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

С уважением, Генеральный директор ООО «Ровер Групп»	Оценщик:
Ручко Н.А. 	Седнев Е.В. 

Содержание

1. Основные факты и выводы	5
2. Задание на оценку	6
3. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе	7
3.1. Сведения о Заказчике	7
3.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)	7
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	8
4. Допущения и ограничительные условия	9
4.1. Допущения, принятые при проведении оценки	9
4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	10
5. Основные понятия и методология процесса оценки	11
5.1. Основные определения и понятия	11
5.2. Определение справедливой стоимости	12
5.3. Процесс оценки	13
5.4. Подходы к оценке	13
6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
Список стандартов оценки	16
7. Описание объекта оценки	17
7.1. Анализ оцениваемых прав	17
Таблица 1. Данные о правовом статусе объектов недвижимого имущества	18
7.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	19
7.3. Описание объектов недвижимости	19
7.4. Анализ местоположения Объекта оценки	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	27
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объектов рынка недвижимости	37
8.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Ростова на Дону	39
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.	44
8.5. Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	45
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	49
9. Анализ наиболее эффективного использования.	50
10. Затратный подход	51
10.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка	51
10.2. Обоснование корректировок, применяемых к аналогам	58
10.3. Расчет затрат на замещение улучшений без учета износа и устареваний	67
11. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки	80
12. Итоговое заключение о стоимости	82
13. Заявление Оценщика	83
14. Список используемой литературы	84
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	85
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
Документы Заказчика	88
Документы Исполнителя	101

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	права собственности объектов недвижимости, административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1, кадастровый: 61:44:0010404:19; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: 61:44:0010404:30;теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый номер: 61:44:0010404:34; теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый номер: 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1
Основание для проведения оценки	Приложение № 3-РЗ/77к-81к-18 к договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 г.
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Имущественные права	Общая долевая собственность
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Наличие у объекта оценки обременений	Не учитывается в рамках настоящего отчета
Остаточная (балансовая стоимость), руб.	Не предоставлена заказчиком
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, без учета НДС 18%	54 760 604
Сравнительный подход, без учета НДС 18% (округленно)	Не применялся
Доходный подход, без учета НДС 18%(округленно)	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС 18%	54 760 604
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	

2. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение № 3-РЗ/77к-81к-18 к договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 года
Объект оценки	права собственности объектов недвижимости, административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1, кадастровый: 61:44:0010404:19; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: 61:44:0010404:30; теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый номер: 61:44:0010404:34; теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый номер: 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1
Имущественные права¹ на Объект оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
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
Виды стоимостей	Справедливая стоимость ²
Дата оценки³	06 августа 2018 года ³
Срок проведения оценки	с 30 июля 2018 года по 06 августа 2018 года
Дата составления отчета	06 августа 2018 года
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет № 162/07/18
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев

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

² - в Международной стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) дано следующее определение справедливой стоимости. Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки

³ N 297, «Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.».

3. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе

3.1. Сведения о Заказчике

Наименование	ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Рентный 3”
Реквизиты	Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН/КПП 7723625776 / 772501001 ОГРН: 1077759414281 от 24 08 2007 г р/с 40701810120210000006 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 И.О.Генерального директора В.Н. Карабанов

3.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)

Оценщик	Седнев Евгений Вячеславович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 004912-1 от 15.03.2018 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Седнев Евгений Вячеславович: реестровая запись № 009267 от 24.11.2014 г. о членстве в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность специалиста застрахована в ПАО САК «Энергогарант» (страховой полис № 170310-035-000031 от 18.09.2017 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса – по 18.09.2018 г.).
Стаж работы в оценочной деятельности	Трудовой договор № 3-01/15-КДО от 26.03.2015 г. Стаж работы – 3 года
Контактный номер телефона	+7 499 709 83 53
Почтовый адрес	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
Адрес электронной почты	info@rovergroup.ru

Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

Для проведения работ по оценке и подготовке отчета об оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ровер ГРУПП»
Место нахождения: Почтовый адрес:	109029, г. Москва, ул. Большая Калитниковская д. 42, офис №002
Телефон, факс:	+7(499) 7098353
Электронная почта:	info@rovergroup.ru
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) / Код причины постановки (КПП)	7709604990/ 770901001
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1057746702661 от 18 апреля 2005 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки», регистрационный № 432 от 18 января 2012г.
Информация о членстве в иных организациях	Московская торгово-промышленная палата и Торгово-промышленная палата Российской Федерации, регистрационный № 123-055 от 14 декабря 2011 г.
Сведения о страховом полисе оценочной организации:	ООО «Ровер ГРУПП»: Полис (Договор) №0991R/776/10016/18 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от 25 мая 2018 г., действителен с 27 мая 2018 г. по 26 мая 2019 г. Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Страховщик – АО «АльфаСтрахование»
Сведения о независимости	Организация подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Допущения и ограничительные условия

4.1. Допущения, принятые при проведении оценки

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

1. Настоящий отчет содержит расчет справедливой стоимости данного имущества на дату определения стоимости, полученный при использовании доступной рыночной информации, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по рыночной цене, равной стоимости, определенной в данном отчете. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

2. Оценщиками не проводилась аудиторская и иная проверка и не осуществлялась техническая экспертиза Объекта оценки;

3. Данные, использованные при расчете справедливой стоимости Объекта оценки, получены от Заказчика оценки, а также сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации и полагаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных.

4. При проведении оценки Оценщики, не проверяли подлинности и достоверности информации, представленной Заказчиком и полученной из специализированных источников раскрытия информации. Оценщики также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

5. Выбранные методики оценки Объектов оценки, по мнению Оценщиков, приводят к наиболее точно определенной справедливой стоимости. Однако Оценщики не утверждают, что при оценке объектов не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщики исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в Отчете) факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Мы не несем ответственность в случае, если такие факторы обнаружатся после проведения оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости Объекта оценки, Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки.

7. От Оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

8. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению;

9. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании достоверной информации из источников открытого доступа, тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность;

10. Объект оценки не обладает скрытыми дефектами;

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов и активов; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления.

2. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки;

3. Оценщики не несут ответственности за возможное изменение стоимости после даты определения стоимости, в случае наступления в будущем изменяющих её условий и обстоятельств.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта, которая является достоверной и не является гарантией того, что он будет реализован по цене, указанной в Отчете об оценке на дату определения стоимости, так как данная справедливая стоимость только рекомендуется Оценщиком для целей совершения сделок с Объектом оценки.

5. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщики не несут ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

6. Ни Оценщики, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

7. Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщики также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиками своих обязательств);
- - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Объект оценки имеет обременения – аренда и доверительное управление. Однако, в целях оценки данное обременение не учитывалось, данное обременение при расчетах и выявлении рыночной стоимости не учитывалось.

5. Основные понятия и методология процесса оценки

5.1. Основные определения и понятия

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", действующий в редакции на дату оценки).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной (справедливой) стоимости:

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

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

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки справедливой стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Установление затрат – определение денежного выражения величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО №1).

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, схожий объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО №1).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

5.2. Определение справедливой стоимости

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой

данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

5.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297), проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

5.4. Подходы к оценке

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и

технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

В соответствии с ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611: «Затратный подход, как правило, применяется для оценки отдельно стоящих объектов недвижимости (но не их частей или долей, например, встроенных помещений или квартир).

Таким образом, при оценке стоимости объектов недвижимости затратный подход, по вышеперечисленным причинам, возможен к применению в данном отчете, так как объектами оценки являются отдельно стоящее здание и сооружения, на земельном участке. В ходе анализа предложений Оценщиками было принято решение использовать затратный подход в рамках данного отчета для определения стоимости объектов капитального строительства и сравнительный подход, метод сравнения продаж для расчета стоимости земельного участка.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Заказчиком не была предоставлена достоверная информация о доходах и расходах от спортивного комплекса, кроме того состояние объектов требует капитального ремонта что не дает возможности сдавать объекты в аренду и приносить доход.

Исходя из выше сказанного, доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

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

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

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

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

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

В ходе анализа предложений Оценщиками не было выявлено достаточное количество объектов для сравнения, кроме того объектами оценки являются сооружения – теннисные корты, которые не продаются на рынке, в связи с чем Оценщик принял решение отказаться от сравнительного подхода в рамках данного отчета.

Сравнительный подход не использовался в рамках данного отчета.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети "Интернет".

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

6. Стандарты СРО, в котором состоят оценщики (см. Таблицу «Сведения об оценщиках»), подписавший данный отчет.

7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

7. Описание объекта оценки

7.1. Анализ оцениваемых прав

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании Свидетельства о государственной регистрации права, предоставленного Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 1. Данные о правовом статусе объектов недвижимого имущества

№ п/п	Объект оценки	Местонахождение	Кадастровый номер	Площадь	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права	Субъект права
1	Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1	Россия, Ростовская обл., г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом№ 1/1	61:44:0010404:19	565,6	Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3646/2 от 28.08.2015 г.	общая долевая собственность	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 3"
2	Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: ;	Россия, Ростовская обл., г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом№ 1/1	61:44:0010404:30	697,7	Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3650/2 от 28.08.2015	общая долевая собственность	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 3"
3	Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом №1/1	61:44:0010404:34	1394,5	Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3651/2 от 28.08.2015г	общая долевая собственность	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 3"
4	Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом №1/1	61:44:0010404:32	1466,5	Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3642/2 от 28.08.2015	общая долевая собственность	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 3"
5	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов- для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м.	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1	61:44:0010404:14	27089	Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3647/2 от 28.08.2015.	общая долевая собственность	Доверительное управление	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 3"

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Выписки из ЕГРП на дату оценки Заказчиком представлены не были.

7.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности объекта недвижимости;
2. Кадастровые паспорта на сооружения

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

7.3. Описание объектов недвижимости

Описание Объекта оценки выполняется на основании:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

• Таблица 2. Описание объектов оценки

Административно-бытовой корпус, лит. В	
Местоположение	
Адрес	Россия, Ростовская обл., г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1
Основные параметры	
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Административное здание
Текущее использование	не используется
Год постройки	н/д
Этажность	1 этаж,+ подвал
Общая площадь, кв.м.	565,60
Строительный объем, куб.м.	2 827,5
Группа капитальности	I
Материал фундаментов	Бутовый ленточный
Материал наружных ограждений (стен)	Кирпичные
Материал перекрытий и покрытий	Деревянные утепленные
Материал кровли	шиферная
Внутренняя отделка	дощатые, плитка
Охранный статус	нет
Инженерное оборудование	
Электроснабжение	стандартное сетевое
Отопление	центральное
Водопровод	центральное
Канализация	центральное
Вентиляция	приточно-вытяжная
Телефон	нет
Лифты	отсутствует
Общее состояние объекта	
Состояние конструкций	Наблюдается трещины и осадка фундамента, трещины стен, трещины в местах сопряжения перекрытий. Следы протечек перекрытий, трещины шифера на крыше
Состояние коммуникаций	износ сантех и электроприборов
Состояние внутренней отделки	наблюдается стертости поверхности полов, неплотный притвор дверей на входе, провис балок, трещины штукатурки, рассыхание рам
Вывод	Помещения объекта требуют проведения ремонта
Теннисный корт-одна единица, литер: 16/2	
Местоположение	
Адрес	Россия, Ростовская обл., г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова,

	дом № 1/1
Основные параметры	
Тип объекта	сооружение
Функциональное назначение	корт
Текущее использование	по назначению
Год постройки	2006
Этажность	-
Общая площадь, кв.м.	697,70
Общее состояние объекта	
Состояние конструкций	Стертости и разрушение покрытия.
Вывод	Объект требует проведения ремонта
Теннисный корт - две единицы, литер: 17	
Местоположение	
Адрес	Россия, Ростовская обл., г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1
Основные параметры	
Тип объекта	сооружение
Функциональное назначение	корт
Текущее использование	по назначению
Год постройки	2006
Этажность	-
Общая площадь, кв.м.	1 466,50
Общее состояние объекта	
Состояние конструкций	Стертости и разрушение покрытия.
Вывод	Объект требует проведения ремонта
Теннисный корт - две единицы, литер: 16/1	
Местоположение	
Адрес	Россия, Ростовская обл., г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1
Основные параметры	
Тип объекта	сооружение
Функциональное назначение	корт
Текущее использование	по назначению
Год постройки	2006
Этажность	-
Общая площадь, кв.м.	1 394,50
Общее состояние объекта	
Состояние конструкций	Стертости и разрушение покрытия.
Вывод	Объект требует проведения ремонта

Земельный участок	
Местоположение	
Адрес	Россия, Ростовская обл., г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1
Основные параметры	
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона,
Площадь	27089
Кадастровый номер	61:44:0010404:14
Кадастровая стоимость	249743513,9

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

7.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается в г. Ростов на Дону.



Рис. 1. Расположение относительно основных автомагистралей

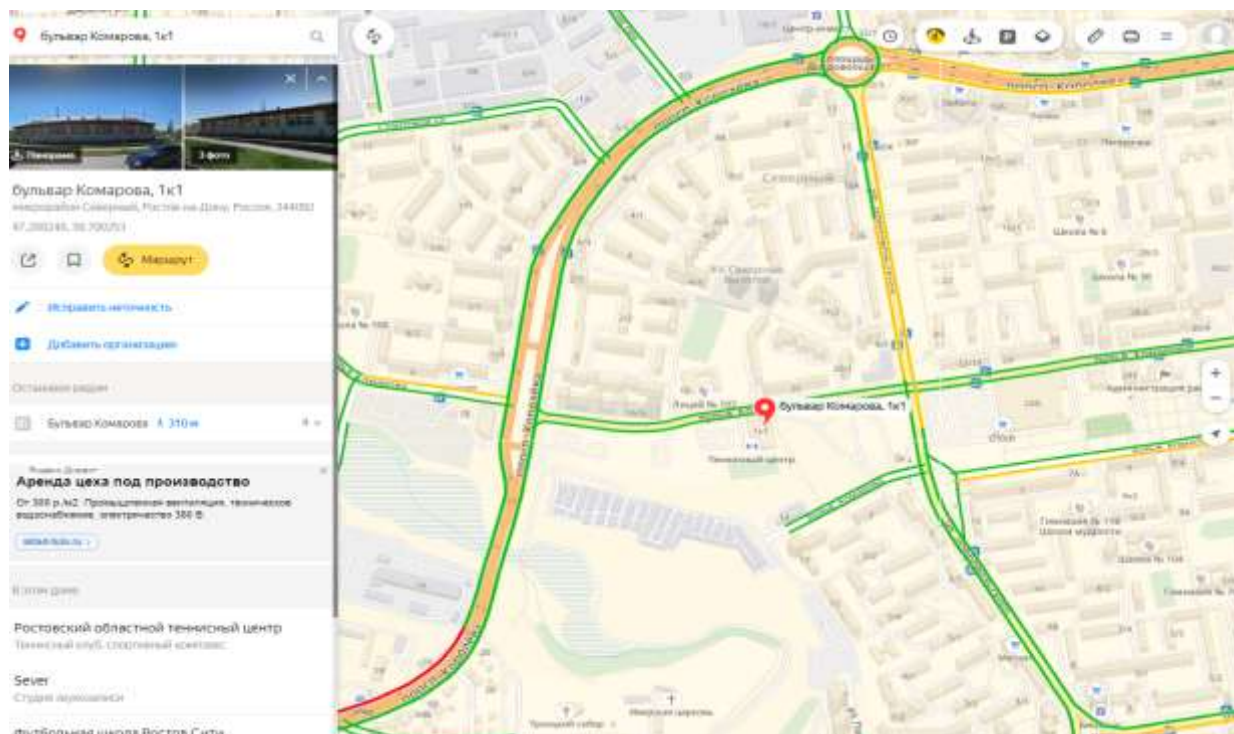


Рис. 2. Локальное Расположение объекта оценки.

Ростов-на-Дону́ (в разговорной речи часто — Ростов) — крупнейший город на юге Российской Федерации, административный центр Южного федерального округа и Ростовской области. Город воинской славы (2008).

Основан по грамоте императрицы Елизаветы Петровны от 15 декабря 1749 года. Расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, на берегу реки Дон, в 46 км от места её впадения в Азовское море, в 1092 км к югу от Москвы.

Население 1 130 305 человек (2018), это десятый по численности населения город России. В пределах Ростовской агломерации проживает свыше 2,16 млн человек (четвёртая по численности агломерация страны).

Город является крупным административным, культурным, научно-образовательным, промышленным центром и важнейшим транспортным узлом Юга России. Неофициально Ростов именуют «Воротами Кавказа» и южной столицей России, а также донской столицей. Распространено понятие «Ростов-папа».

В 2012 году Ростов-на-Дону занял 5-е место в рейтинге качества городской среды. В 2018 году Ростов-на-Дону был одним из городов, в которых прошли матчи чемпионата мира по футболу.

Ростов-на-Дону располагается в юго-восточной части Восточно-Европейской равнины. Город большей частью лежит на правом берегу реки Дон, на левом берегу находятся некоторые промышленные предприятия и увеселительные заведения (см. Левбердон). Юго-западные окраины города примыкают к дельте реки Дон (донским гирлам).

Чуть больше сорока километров отделяют город от Азовского моря, тем самым Ростов имеет выход к пяти морям: Азовскому, Каспийскому, Чёрному, Балтийскому и Белому. Проблемой Ростова-на-Дону является фактическое положение экономического и инфраструктурного слияния и единства с городами-спутниками Батайск и Аксай. Фактически географически города слились, минимальное расстояние с Аксаем 34 метра, с Батайском менее 350 метров, по границе открытого 2 мая 2018 года парка «Левобережный» — вокруг стадиона «Ростов-Арена» к чемпионату мира 2018 года и водного стадиона — Гребной канал. Юридическое оформление единства и объединения городов в большой Ростов-на-Дону приведет к тому, что Ростов-на-Дону станет единомоментно третьим по численности городом РФ и 12-м в Европе

Климат Ростова-на-Дону умеренно континентальный. Среднегодовые климатические показатели установились: температура +9,9 °С, скорость ветра 3,2 м/с, влажность воздуха 72 %. Осадков выпадает 650 мм в год.

Зима мягкая и малоснежная; средняя продолжительность сохранения снежного покрова составляет 10—20 дней. Средняя температура января −2,9 °С, ежегодный среднестатистический минимум в зимний период составляет −21,3 °С, абсолютный минимум наблюдался в январе и составил −31,9 °С в 1940 году. Продолжительность отопительного сезона совпадает со средней продолжительностью безморозного периода и составляет 6 месяцев

Сохраняется существенный уровень загрязнения воздушного бассейна города Ростова-на-Дону. Наиболее значимыми источниками загрязнения атмосферного воздуха являются автомобильный (94 % выбросов по данным на 2009 год [нет в источнике 550 дней]), и железнодорожный транспорт, предприятия топливно-энергетического и машиностроительного комплексов, сельскохозяйственные холдинги и предприятия строительной индустрии. Общее количество загрязняющих веществ, отходящих от всех стационарных источников выделения в

2011 году, составило 33895 тыс. тонн, из которых 72 % было уловлено и обезврежено газо- и пылеулавливающими установками, а 50,4 % было утилизировано.

В общем объёме выбросов загрязняющих веществ, поступивших в 2011 году в атмосферу от стационарных источников, 91,5 % приходится на газообразные и жидкие вещества, которые являются наиболее опасными для здоровья населения.

Продолжается загрязнение водных объектов промышленными и неочищенными канализационными стоками, ливневыми и сбросными водами; сохраняется дефицит кондиционной воды для хозяйственных и питьевых нужд. Контроль качества воды водоёмов 1 и 2 категорий водопользования в 2011 году в городе Ростове-на-Дону установил:

Показатели микробиологического загрязнения водоёмов 1 категории водопользования (в местах водозаборов) составили 67,4 % проб воды, химического загрязнения — 5,4 % проб воды.

В водоёмах 2 категории водопользования (в зонах отдыха) микробиологическое загрязнение обнаружено в 83,3 % проб воды, химическое — в 27,3 % проб воды.

Превышение предельно допустимых концентраций (далее — ПДК) в поверхностных водах в черте города Ростова-на-Дону наблюдалось по показателям сухого остатка (0,1—0,4 ПДК), нефтепродуктов (0,2—1,3 ПДК), жёсткости (0,3—0,7 ПДК), железа (0,2—22 ПДК) и другим показателям.

Недостаточно очищенные сточные воды оказывают влияние на воду в реке Дон по растворённому кислороду, группе азота, фосфатам и другим показателям.

Качество воды родников, расположенных на территории города Ростова-на-Дону, в 2011 году не соответствовало гигиеническим нормативам по показателям химической безвредности (сухой остаток, общая жёсткость, сульфаты и натрий). По микробиологическим показателям качество воды родников в 2011 году и составило 21,4 % положительных проб воды.

Центральные очистные сооружения водопровода построены в 1929, 1934 годах, реконструированы в 1976 году, износ составляет 80—90 %. Проектная производительность — 160 тыс. м³ в сутки, но из-за высокого износа составляет всего 80—100 тыс. м³ в сутки.

Александровские очистные сооружения водопровода построены в два этапа самостоятельными блоками в 1964 и 1984 году и осуществляют также подачу воды в города-спутники Батайск и Аксай. Проектная мощность — 320 тыс. м³ в сутки, фактическая — от 450 до 550 тыс. м³ в сутки.

Сточные воды поступают на очистные сооружения канализации, расположенные на левом берегу реки Дон. Производительность сооружений по очистке сточных вод составляет 313 тыс. м³ в сутки (1-я и 2-я очереди), фактически поступает стоков порядка 320 тыс. м³ в сутки.

В настоящее время город канализован всего на 87 %, в том числе из-за нехватки производительности очистных сооружений канализации

Обеспеченность зелёными насаждениями общего пользования в границах городской черты при расчёте согласно градостроительным нормам СНиП 2.07.01-89 составляет 244 %, зелёные насаждения занимают 34,5 % в общей площади городских земель. В то же время, имеется значительный недостаток «зелёных лёгких» города по ГОСТ 17.5.3.01-78, в расчёт площадей по которому включаются зелёные зоны (леса) вокруг городов, за пределами городской черты. При такой

оценке доля обеспеченности зелёными насаждениями от нормативной обеспеченности зелёными насаждениями для города Ростова-на-Дону составляет 26,5 %

На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 10 месте из 1112[84] городов Российской Федерации.

2,16 млн человек в Ростовской агломерации, 2,7 млн человек в Ростовско-Шахтинской конурбации.

Миллионный житель Ростова-на-Дону родился в 1987 году.

В 2013 году впервые за последние 10 лет по итогам годовых показателей экспорт Ростовской области превысил импорт, причём более чем на \$420 млн. Это рекордный показатель в современной экономической истории региона.

В общей сложности внешнеторговый оборот Ростовской области в 2012 году составил \$10,2 млрд, в том числе экспорт — \$5,31 млрд, импорт — 4,88 млрд. Рост внешнеторгового оборота региона продолжился и в первом квартале 2013 года и составил почти 10 % к уровню аналогичного периода 2012 года. Объёмы экспорта за этот же период увеличились более чем на 30 %. Экспортно-импортные операции осуществляли 1357 участников ВЭД. Количество участников ВЭД области выросло относительно соответствующего периода прошлого года на 53 предприятия.

Промышленность — один из крупнейших экономически развитых городов юга России. Объёмы промышленной продукции только по крупным и средним предприятиям составляют порядка 31 млрд рублей в год, темпы роста объёмов производства промышленных предприятий города стабильные. Практически 50 % торгового оборота в регионе приходится на Ростов. Визитной карточкой города являются такие предприятия, как ООО «Ростсельмаш», ОАО «Роствертол», ОАО «Балтика-Дон», «Донской табак», «Тавр», «Юг Руси», «Глория Джинс», «Астон», ТагАЗ, ОАО «Донавтовокзал», ОАО «Алмаз», ОАО «Горизонт», ОАО Ростовский завод «Прибор».

Продукция ОАО «Ростсельмаш» охватывает около 60 % рынка России, «Донской табак» — 12 %, а «Балтика-Дон» — 96 % регионального рынка. ОАО «Роствертол» является единственным предприятием на территории Российской Федерации, обеспечивающим производство вертолётов различного назначения, «Юг Руси» известен как крупнейший производитель и экспортёр подсолнечного масла.

Крупнейшие промышленные предприятия:

Центральная котельная города

Завод «Прибор» — создание и изготовление радиоэлектронных средств для ВМФ России.

ОАО «Алмаз» — производство средств радиоэлектронной борьбы (РЭБ) и связи.

ОАО «Горизонт» — производитель навигационных радиолокационных станций для гражданского и военного флотов, средств охраны границы, средств отображения различного назначения, электронных вычислителей. В настоящее время большая часть территории бывшего государственного оборонного предприятия (КБ, заводоуправление, здание столовой, цеха), в начале 1990-х годов раздроблённого на мелкие дочерние фирмы, используется для коммерческих нужд — построены мегамаркеты и выставочные павильоны, сдаются в аренду торговые площади.

ГПЗ-10 — производство подшипников.

Донской табак — один из крупнейших в России производителей сигарет. В настоящий момент производство выведено на левый берег Дона, в Заречную промзону.

ОАО «Завод „Квант“» — единственное предприятие в России по производству целого ряда приборов ориентации космических аппаратов (КА).

Завод «Молот» — производитель смесителей.

«ЗАО «Агат»» — производитель оборудования для лёгкой промышленности.

Ростовская ТЭЦ — производитель тепло- и электроэнергии.

«Ростсельмаш» — крупнейший производитель самоходных зерноуборочных и кормоуборочных комбайнов. Выручка 2008 года — 15,762 млрд руб.

Ростовский завод специнструмента, техоснастки является крупнейшим на Юге России производителем технологической оснастки: штампов для холодной листовой и горячей штамповки для всех отраслей промышленности, валкового и профилегибочного инструмента для трубной и металлургической отраслей.

Компания «Регата» и водочный завод «Южная столица» — крупнейшие в области дистрибьюторы и производители алкогольной продукции.

«Роствертол» — производитель вертолётов Ми-24, Ми-26, Ми-28, Ми-35. Выручка 2008 года — 7,914 млрд руб. Часть территории предприятия используется под выставочный центр международного класса, гостиницу, гипермаркет, торговые центры.

«Ростпродмаш» — производитель оборудования для пищевкусовой промышленности.

ЗАО «Эмпилс» — один из крупнейших в России производителей ЛКМ.

ФГУП РНИИРС — Государственный Ростовский-на-Дону научно-исследовательский институт радиосвязи, один из немногих, сумевших в 1990-е годы сохранить кадры и производство. Производство и разработка антенн и станций космической и специальной связи, в основном оборонного назначения.

«Пьезоэлектрик», созданное в 1992 году на базе НКТБ «Пьезоприбор» Ростовского госуниверситета, разрабатывает и выпускает средства измерения давления, уровня, расхода и температуры.

ОАО «Донавтовокзал» — крупнейшее автотранспортное предприятие юга России, осуществляющее автобусные перевозки по России, на Украину и в Молдавию.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

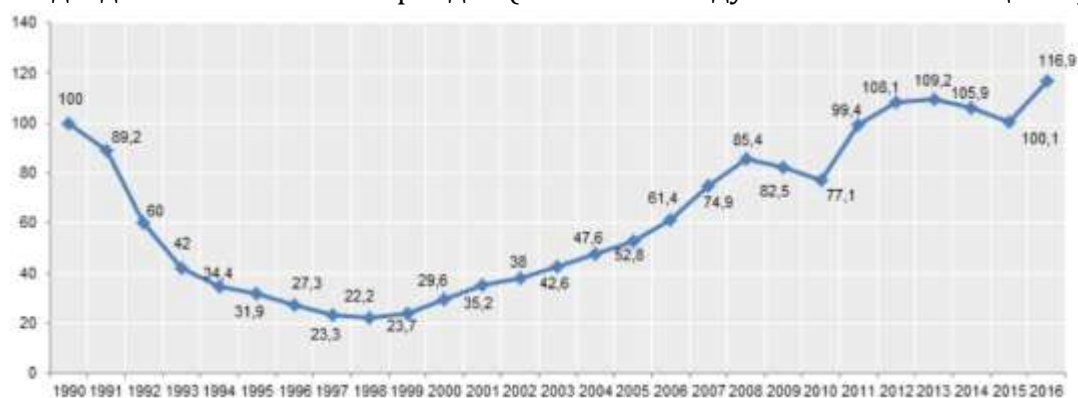
Недвижимость, по определению, связана с землёй, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти

условия зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

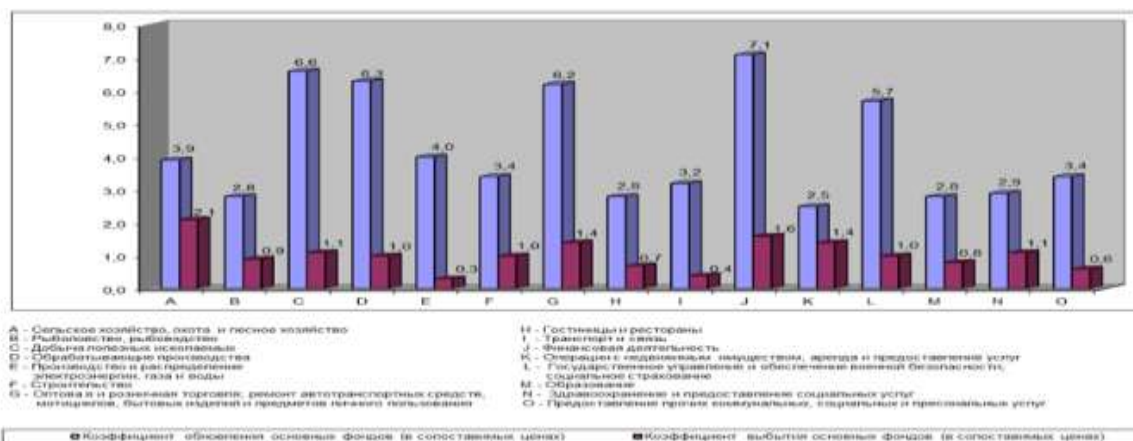
Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд. долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

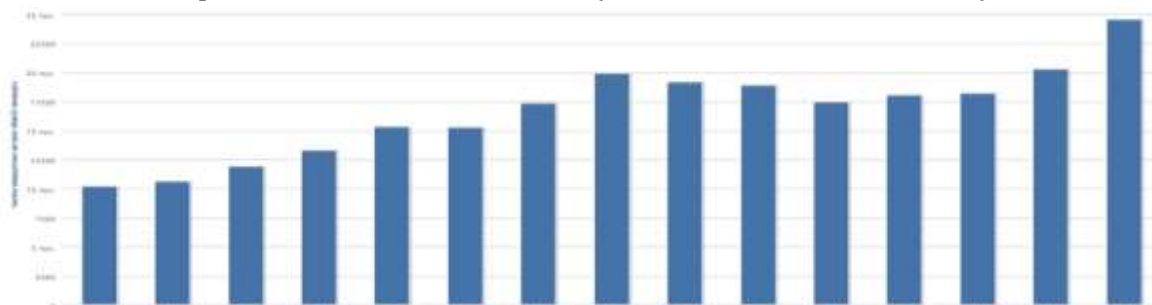
Ввод в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):



Обновление основных фондов предприятий и организаций (производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники) в 2015 г. (в сопоставимых ценах, %):



Жилищное строительство 2000-2015 гг. (тыс. кв. м общей площади):



Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после распада Советского Союза. За последние 30 лет Соединённые Штаты с целью сохранения экономического превосходства, основа которого – полное военно-политическое подчинение остального мира, перекроили «под себя» всю Юго-Восточную Европу и Прибалтийские страны, разрушили независимые, стабильные и процветающие государства: Югославию, Ирак, Ливию, создали множество военных баз по всему миру.

Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в интересах собственной страны. Поэтому усиливающаяся Россия стала для Запада главным препятствием сохранения мирового господства и это препятствие США стремится устранить любыми средствами: экономическими, политическими, военными. Только Россия не позволила США уничтожить законное правительство в Сирии, Россия защитила от украинских нацистов русское население Украины в Крыму и в Донбассе, Россия не позволила США расправиться с Ираном, только Россия фактически является опорой для Китая и КНДР в их самостоятельности и независимости от США, поскольку только Россия потенциально может гарантированно уничтожить США и их главных союзников в случае их агрессии. Поэтому возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявилось в событиях на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших

российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель - сохранение мирового лидерства, полный контроль международных финансов, привлечение и использование передового международного бизнеса, инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей элиты.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а в 1 кв. 2018 г. к 1 кв. 2017 г. на 22,1%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017 г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в 1 кв. 2018 г. в сумме 48,4 млрд. долл. (+30,1% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до \$ 28,2 млрд. при снижении физического объема на 1,5%. Доходы «Газпрома» от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Основные экономические показатели Российской Федерации

ВВП по итогам 2017 года относительно 2016 г. возрос на +1,5%. По данным Минэкономразвития РФ рост в январе составил +1,7%, в феврале - +1,3%.

ВВП по ППС в текущих ценах составил 3749,3 млрд. долл. США (+3% по сравнению с 2016 г.(3640,3)).

ВВП на душу населения по паритету покупательной способности в текущих ценах составил 25533 долл. США (+2,9% по сравнению с 2016 г. (24819)).

Промышленное производство в феврале 2018 года по сравнению с февралем 2017 годом возросло на 1,5%, с начала года - +2,2% (январь-февраль 2017 г. было снижение - -0,3%). В январе-феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей (январь - +4,7%, февраль - +1,9%).

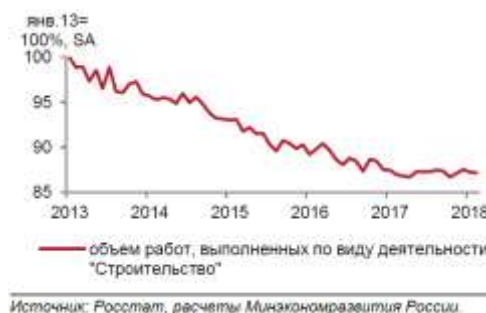
Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно (105-120% и более) растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, грузовых и легковых автомобилей, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,7%), финансовых и страховых услуг (+2,5%), операций с недвижимым имуществом (+2,2%) розничной и оптовой торговли (+3,1%), услуг гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает восстановления спроса.

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (+35,3 % г/г в феврале после +23,3 % г/г в январе и +26,2 % г/г в 4 кв. 17 г.). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до +17,1% г/г в январе и +14,6 % в феврале с +8,8 % г/г в 4 кв. 17 г.



Инвестиции в основной капитал за 2017 г. составили +4,4%.

В строительстве. По итогам января спад составил -1,4%, в январе некоторый рост - +0,2%.



Введено в эксплуатацию общей площади жилых зданий 103,5 млн. кв. м (103,4 в 2016 г.), нежилых 29,6 млн. кв. м. (-8,6%), в т. ч.:

	2012	2013	2014	2015	2016	январь-декабрь 2017
Общая площадь зданий - всего, млн. м²	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4	29,6
из них:						
промышленные	4,5	4,2	5,2	4,8	4,6	4,2
сельскохозяйственные	5,4	4,4	4,6	5,1	5,8	7,3
коммерческие	7,6	9,5	12,0	11,6	10,2	8,1
административные	2,1	2,2	2,5	2,1	1,9	1,5
учебные	2,9	3,3	3,9	4,5	3,3	3,0
системы здравоохранения	1,1	1,3	0,8	0,9	1,1	1,1
другие	4,8	5,8	5,2	4,2	5,5	4,4

Введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн. кв. м (-2,1% к 2016 г., в 2016 г. -6% к 2015 г.)). Средняя стоимость строительства квартир в РФ в 2017 году составила 41340 руб./кв. м общей площади жилых помещений, в том числе по регионам. Введено индивидуальных жилых домов общей площадью 32,7 млн. кв. м (+2,8%). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершённого строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

Инфляция по итогам апреля 2018 г. к апрелю 2017 г. составила +2,4%.

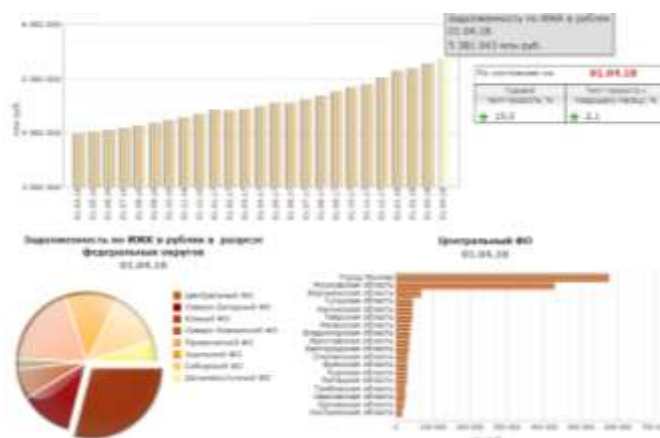
Реальные располагаемые денежные доходы населения в феврале 2018 возросли (м/м 2017 г.) на +4,4%. Реальная зарплата в январе - +11,0% г/г., в феврале - +9,7% г/г.



Динамика розничного т/о после пяти месяцев роста темпом (около +3 %) снизилась до +1,8 % г/г. Это без учёта значительных темпов роста Интернет-торговли (около +5%).

Привлечённые банками **средства организаций и физ. лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.04.2018 г. составили 54,9 трлн. руб. (+9,1%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.04.2018 года: организациям и предпринимателям – 9,4 трлн. руб. (+16% по сравнению с 01.04.2017 г.), физическим лицам - 2,5 трлн. руб. (+38,9%), из них ипотечных жилищных кредитов – 581,9 (+81% - к 1 кв. 2016 г.) по средневзвешенной ставке 9,64% годовых. Общая задолженность по ИЖК:



Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018 г., составляет 7,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 27.04.2018 возросли до 460,4 млрд долл. США (+14,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6961,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1835,8 млрд. руб., эффективное государство – 1632,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб.

Выводы и перспективы Российской экономики и рынка недвижимости

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен

нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, нужно учесть, что высокая доля производственного сектора в ВВП России (порядка 40%) (по сравнению с 20-30% в западных странах) является основой для высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является действия США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно повлияло, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса России. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки превышает временные интересы отдельных политических элит и вбросы дезинформации западных СМИ. Вместе с тем, попытки бездоказательного очернения России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, приведут к изоляции самих США и Великобритании.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Перспектива видится в следующих направлениях:

- Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.



- По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что компенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв. м/чел. (сейчас у нас 24,4 кв. м/чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв. м/чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв. м/чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв. м/чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв. м/чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. Возрастает потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских,

офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%.

- С целью совершенствования функциональных параметров, существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.
- Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения⁴.

⁴ Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на май 2018 года, данный материал размещен на Интернет-сайте: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация объектов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи, автосервисы;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости – нежилые помещения - гостиницы, мотели.

8.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Ростова на Дону⁵

Среди российских городов миллионников Ростов-на-Дону занимает ведущие позиции по индексу экономического развития. Является столицей ЮФО и центром Ростовской агломерации с демографическим потенциалом около 2 миллионов человек. Занимает первое место в России по количеству зарегистрированных ИП на 1000 жителей.

Торговая недвижимость

На рынке коммерческой недвижимости в Ростове по объему предложения преобладают площади торгового назначения. Их совокупный объемом - 460 тыс. кв. м. (290 тыс. кв.м. относятся к качественным площадям класса А, В+, В). Всего в городе 21 действующий торговый центр. Еще 7 находятся на этапе строительства. К 2015 году планируется ввод 98 тыс. м. торговых площадей.

Крупнейшие ТРЦ "Мегацентр Горизонт", "Рио", "Золотой Вавилон" с полезной площадью 132 тыс. кв.м., 80 тыс. кв.м. и 80 тыс. кв.м. Средневзвешенная ставка аренды от 2000 до 4500 за кв.м. ежемесячно. В связи с ростом спроса арендаторов зафиксирован рост ставок в годовом исчислении составляющий 10%. В целом арендные ставки на торговые площади можно охарактеризовать как умеренно высокие. Ситуация может измениться при вводе в оборот новых площадей, а также с изменением общей экономической конъюнктуры.

Офисная недвижимость

Ключевые факторы роста объема аренды офисов в Ростове-на-Дону: мощная экономическая база региона, большое количество государственных федеральных учреждений, спрос со стороны межрегиональных финансовых компаний. Совокупный объем офисных площадей 270 тыс. кв.м. Крупнейшие бизнес центры - "Don capital", "5 морей", "Купеческий двор" площадью 45 тыс. кв.м, 37 тыс. кв.м, и 29 тыс. кв.м соответственно. Средневзвешенная ставка аренды - 1000 р. кв.м. в месяц, максимальная - 1300р. кв.м. (Clover House, класс В+), минимальная - 450р.кв.м. (БЦ "Содружество"). Стоимость аренды зависит от класса помещения, близости к магистралям и центру города. Около 26% приходится на офисы класса С, В - 30%, В- - 13%, С - 26%. Уровень предложения оценивается в районе 30 тысяч кв.м. В целом динамику изменения цен на аренду офисов можно характеризовать как повышательную, с поправкой на неблагоприятную общую экономическую конъюнктуру. По этой причине арендаторы стремятся зафиксировать ставку, заключая договора на длительный период. С другими обзорами рынка коммерческой недвижимости и новостями вы можете ознакомиться на портале bn.ru, ведущем портале недвижимости регионов России. На портале представлены новости рынка недвижимости, аналитика, репортажи, мнения экспертов. База данных по продаже, покупке и аренде жилой, коммерческой и загородной недвижимости.

⁵ Источник информации: <https://smetnoedelo.ru/yet/realty/obzor-kommercheskoy-nedvizhimosti-rostove-na-donu.html>

Земельные участки

Ростов-на-Дону - крупнейший город на юге Российской Федерации; административный центр Ростовской области, а также административный центр Южного федерального округа (с 13 мая 2000 года). Расположен на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, на берегах реки Дон, в 46 километрах от места её впадения в Азовское море, в 1092 километрах к югу от Москвы. Население составляет более 1 млн. человек. Город является крупным административным, культурным, научно-образовательным, промышленным центром и важнейшим транспортным узлом Юга России.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах. Более того, последние события в виде утверждения Генплана развития Ростова, обсуждения проектов создания Юго-Западной агломерации и возможного объединения Ростова с Батайском, Чалтырем, Аксаем, развития инфраструктуры, строительства двух новых мостов, переносе трассы и т.д. значительно влияют на рост цен на землю. Рынок земли чутко реагирует на все эти обсуждения и изменения, даже слухи. Это подтверждается спросом.

Рынок земельных участков Ростова на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

Права на землю в Ростовской области оформляются либо путем аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Множество площадок, предлагаемых сейчас на рынке, находится на промежуточном этапе переоформления, что затрудняет оценку стоимости земли при выкупе ее в собственность.

Реализация земельных участков осуществляется как непосредственно через куплю-продажу (если они находятся на правах собственности), так и через приобретение строений, на них находящихся, которые, как правило, не представляют ценности. Скрытым объектом приобретения здесь выступают земельные участки. В этом случае земельные участки могут находиться как на правах пожизненно-наследуемого владения, так и на правах бессрочного пользования или аренды.

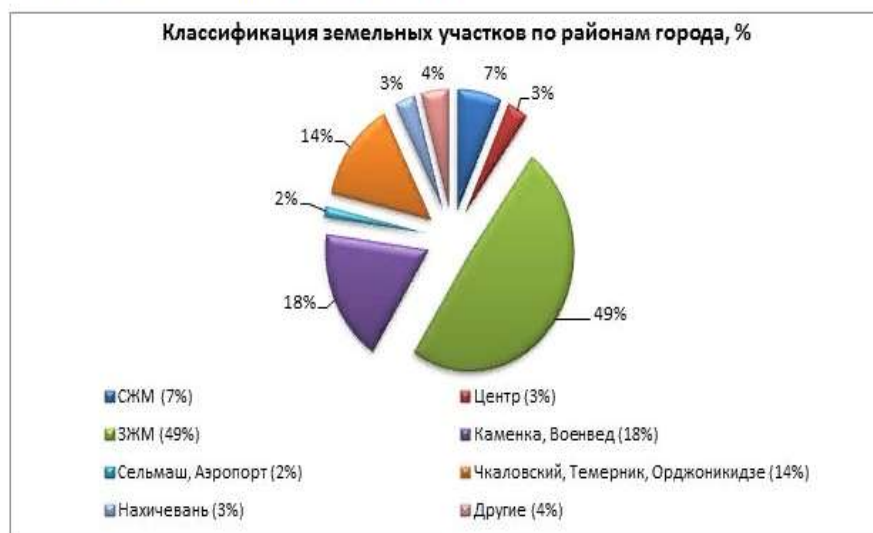
По мере удаления от столицы Южного Федерального округа стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается.

В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованиями. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по

итогах конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

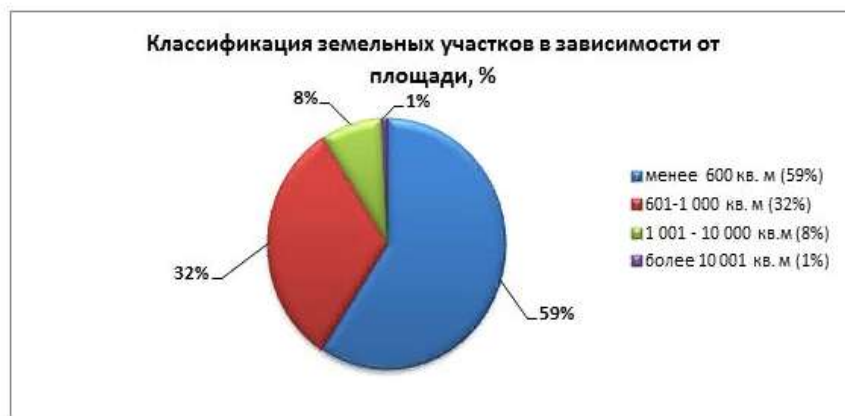
Основным классификационным признаком в структуре предложения объектов недвижимости и земельных участков, в том числе, является местоположение.

Диаграмма № 1. Классификация земельных участков по районам города, %



Как видно из диаграммы, наибольшее количество предложений сосредоточено в районе ЗЖМ (49%), в районе Каменки (18%), в Чкаловском районе (14%). Наименьшее количество предложения сосредоточено в районе Александровка, Центр, Нахичевань, Ленина/РИИЖТ и не превышает 4% от общего числа предложений.

Диаграмма №2. Классификация земельных участков в зависимости от площади, %



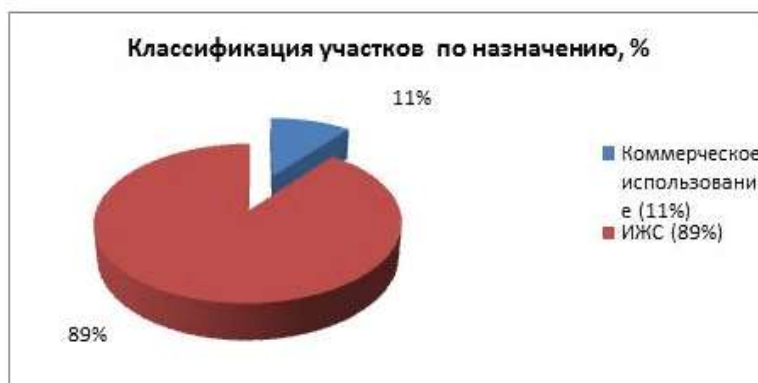
В структуре предложения земельных участков в г. Ростове-на-Дону наибольший удельный вес занимают участки, площадью менее 600 кв.м составляют 59%. Площадью 601 – 1 000 кв.м – 32%, 1 001 – 10 000 кв.м – 8%. Наименьшая доля в структуре земельных участков приходится на объекты более 10 001 кв. м - 1%.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- местоположение участка;
- площадь участка;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- наличие и ширина фасада;
- рельеф участка;
- качество подъездных путей;
- форма участка;
- вид права (собственность/аренда).

Земельные участки, представленные в открытом доступе могут также быть классифицированы по назначению. В городе основные группы – это участки, предназначенные для коммерческого использования и участки для индивидуального жилого строительства (ИЖС)

Диаграмма №3. Классификация участков по назначению, %



Первая группа участков в основном представлена в центре города, однако есть предложения в различных районах. Подобные участки могут быть использованы для строительства любого вида недвижимости: офисной, торговой, складской и т.д. Стоимость подобных объектов в зависимости от различных факторов составляет от 7 800 до 28 500 руб./кв. м.

Вторая группа участков представлена равномерно во всех районах города. Наиболее насыщенными районами по предложению земельных участков ИЖС являются ЗЖМ, СЖМ, Чкаловский и Каменка. В данных районах сосредоточено большое количество как старых, так и недавно образованных дачных, садовых товариществ. В среднем стоимость 1 кв. м составляет от 2 700 до 11 000 руб. Однако стоимость может варьироваться в зависимости от близости к основной транспортной магистрали, а соответственно и к остановкам общественного транспорта и социальной инфраструктуре, наличия коммуникаций, качества подъездных путей (покрытие, ширина проезда) и прочих факторов. Доля дачных и садовых участков составляет примерно 7-8% в группе ИЖС.

Диаграмма №4. Средняя стоимость 1 кв. м земельного участка в зависимости от целевого назначения, руб.

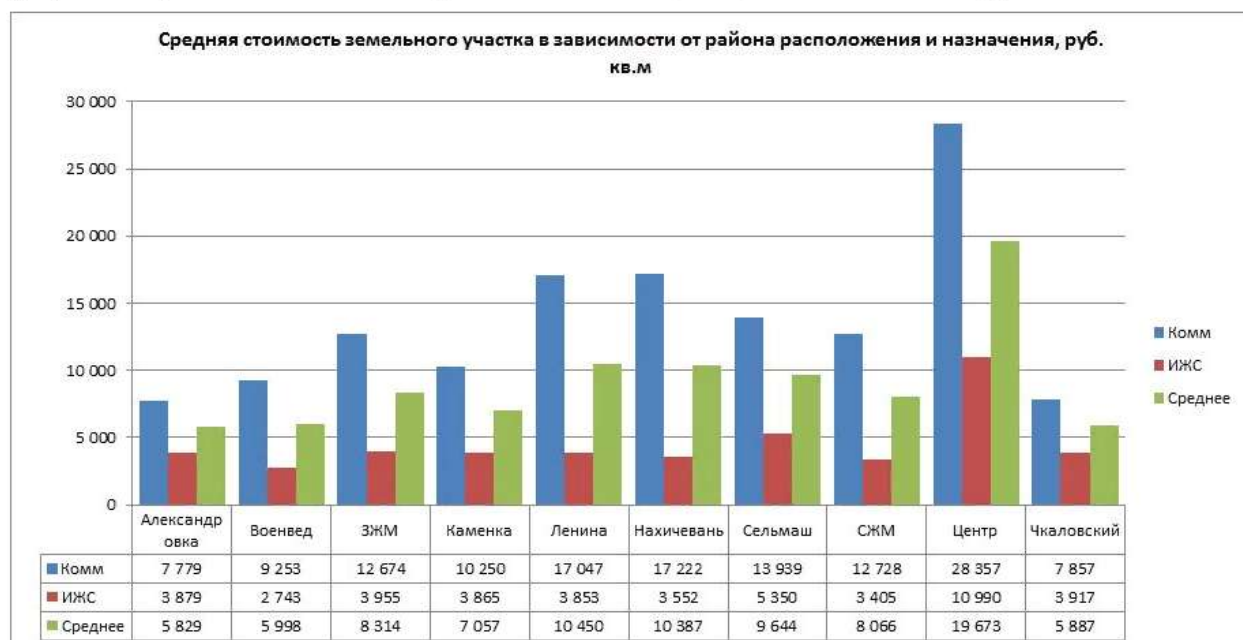


В каждом районе города представлены земельные участки, как для коммерческого использования, так и для индивидуального жилого строительства (ИЖС).

Ниже представлена диаграмма с распределением стоимости 1 кв. земельного участка в зависимости от района города и целевого назначения.

Если говорить о средней стоимости земельного участка то, объекты, расположенные в Центре имеют самую высокую стоимость – 19 673 руб./кв.м. Земельные участки, предлагаемые к продаже в районе Ленина, РИИЖТ и Нахичевань, обойдутся чуть дешевле – 10 450 руб./кв.м и 10 387 руб./кв.м, что логично по причине примыкания данных районов к центру города (они также имеют престижный статус). Чуть менее дешевым районом является район Сельмаш (9 644 руб./кв.м), ЗЖМ (8 314 руб./кв.м), СЖМ (8 066 руб./кв.м). Наиболее дешевые объекты расположены в районе Военвед (5 998 руб./кв.м), Чкаловский (5 887 руб./кв.м) и Александровка (5 829 руб./кв.м).

Диаграмма №5. Средняя стоимость земельного участка в зависимости от района расположения и назначения, руб. кв.м



Обзор рынка подготовлен по данным выборки предложений земельных участков г. Ростова-на-Дону.

Информационной базой исследования послужили данные с сайтов: www.avito.ru, www.rosrealty.ru, www.zemlidona.ru, rostov.life-realty.ru, www.donmt.ru.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений о продаже земельных участков сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Таблица 3.

№ п/п	Адрес	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь	Стоимость за объект в руб	Стоимость 1 кв.м.	Источник
1	Ростов-на-Дону, район Советский, улица Доватора, 156/4	земли населенных пунктов	Промназначения	11000	22000000	2000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_1196216110
2	Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Совхозная	земли населенных пунктов	Промназначения	10000	13500000	1350	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1464992637
3	Ростов-на-Дону, р-н Ворошиловский, Орбитальная 18 а	земли населенных пунктов	Промназначения	3900	20000000	5128	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_1013526572
4	Ростов-на-Дону, р-н Советский, Юго-Восточная промзона	земли населенных пунктов	Промназначения	13000	28999999	2231	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1635715636
5	Ростов-на-Дону, р-н Первомайский, ул.Модульная, 3	земли населенных пунктов	Промназначения	5000	20000000	4000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_989421553
6	Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Совхозная, 2а	земли населенных пунктов	Промназначения	2000	6000000	3000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_992649744
7	Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Малиновского, 45	земли населенных пунктов	Промназначения	20000	89000000	4450	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_990495956
Минимальное значение						1350	
Максимальное значение						5128	
Среднее значение						3166	

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов – составляет в среднем от 1 350 до 5 128 рублей за 1 кв.м.

Анализ рынка фактический предложений зданий с земельными участками на территории г. Ростова на Дону в районе расположения объекта оценки:

44 Номер отчета: № 162/07/18
Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Исполнитель: ООО «Ровер Групп»

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Точная ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_zdanie_1315_m_na_komarova_972490960	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1758.3_m_1_430036438	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/153998154/	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/174923263/	https://www.domo.fond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-rostov-na-donu-197067001
Телефон	7(958)612-67-71	7 958 612-80-47	8-919-899-89-06	8 (903)4063-13-44	8-928-226-25-23
Цена предложения с НДС, руб.	79 000 000	100 000 000	20 060 000	35 000 000	19 000 000
Цена предложения с НДС, руб./м2 общей площади	60 076	56 873	55 722	63 636	45 238
Условия финансирования	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время продажи объекта	26.07.2018	21.07.2018	30.03.2018	01.04.2018	28.03.2017
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Площадь земельного участка, м2	700	1480	1000	316	400
Права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Ростов-на-Дону, р-н Ворошиловский, Комарова б-р 28Г	Ростов-на-Дону, р-н Ворошиловский, Космонавтов пр-кт	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Ворошиловский, мкр. Нариманова, просп. Михаила Нагибина	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Октябрьский, Реактивная ул.	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Павлодарская д.53А
Материал стен	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное	Капитальное
Этаж расположения	1,2 этажа	1,2,3	1,2 этаж	1,2,3	1,2,3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение помещений	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Физические характеристики:	кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	кирпичное	кирпичное
Общая площадь помещений, кв. м	1315	1758,3	360	550	420
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	хорошее	хорошее	без отделки	хорошее	хорошее
Инженерная инфраструктура, коммуникации	горячая и холодная вода, отопление, канализация	газ, канализация и холодная вода	вода, канализация, отопление, эл-во	газ, вода, эл-во, канализация	газ, вода, эл-во, канализация
Транспортная доступность	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути
Парковка	организованная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Отдельный вход	имеется	имеется на 1-ом этаже	имеется на 1-ом этаже	имеется	имеется на 1-ом этаже

8.5. Анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на

недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;

⁶ Источник информации: <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

Так как сравнительный подход для оценки объектов не движимости применялся только для определения стоимости земельного участка основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости были исследованы только для земельных участков.

Корректировка на торг

Корректировка на торг вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2016" Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А., 2016 г., Нижний Новгород, стр.279

Таблица 4. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

Корректировка на право собственности⁷

Корректировка на тип объекта вводилась на основании данных с сайта СтатРиэлт на 01. 04. 2018 г.

Таблица 5. Корректировка на право

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,84	0,90	0,87
2	Земли населённых пунктов под многоквартирное строительство	0,93	0,97	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населённых пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,90	0,96	0,93
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,82	0,74
5	Для других целей	0,65	0,79	0,71

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1446-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

Корректировка на площадь⁸

Корректировка на площадь вводилась на основании данных с сайта СтатРиэлт на 01. 04. 2018 г..

Таблица 6. Корректировка на площадь

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

$$C=b \cdot S^{\alpha}$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,744	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,688	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,670	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,654	-0,26	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,26}$

Корректировка на местоположение⁹

Оцениваемый земельный участок расположен в Ворошиловском районе по данным с сайта <http://nesiditsa.ru/city/rostov> с численностью 212 тыс. человек, по данным риэлторов (Это центральный район города, где можно найти жилье недалеко от дома. Цены на недвижимость жилых районов начинаются от 2,7 млн. руб. за однокомнатную квартиру в многоэтажке), а объекты аналоги № 1 - 4-расположены в Советском районе (Советский район (170 тыс. жителей) замыкает город с запада, поэтому в народе он и зовется Западный... Цены на квартиры на западном начинаются от 2,3 млн. руб), следовательно, можно говорить о сопоставимости объектов по местоположению.

Корректировка на наличие коммуникаций¹⁰

Корректировка на коммуникации вводилась на основании данных СтатРиэлта от 01.04.2018 г

Таблица 7

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1449-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2018-goda>

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1455-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-malykh-gorodakh-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1460-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

По итогам 2017 года объем инвестиций в недвижимость России достигнет уровня 4,75 млрд долларов (или 280 млрд. рублей), что сопоставимо с показателем прошлого года. При этом, структура инвестиций существенно изменилась по сравнению с прошлым годом.

Доля сделок с участием иностранного капитала в объеме инвестиций 2017 года продемонстрирует рост до уровня 16% против всего 4% в 2016 году.

В распределении инвестиций по секторам также произошли изменения. Наибольшая доля инвестиций по предварительным итогам года пришлась на сегмент торговой недвижимости, достигнув 38%. Важно отметить, что впервые с 2013 года доля сделок по покупке объектов торговой недвижимости превысила долю инвестиций в офисный сегмент.

В 2017 году доля сделок по покупке объектов недвижимости со стороны компаний государственного сектора значительно сократилась по сравнению с показателем 2016 года, снизившись с 34% до 12%. В то время как количество сделок с институциональным капиталом выросло.

В условиях благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей, повышения доступности финансирования, а также восстановления рынка недвижимости, ожидается постепенный рост объема инвестиций до уровня 5,25 млрд долларов в 2018 году.

Оценщиком были найдены и проанализированы предложения к продаже аналогичных оцениваемому помещений, расположенных непосредственно в городе Ростов на Дону, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней стоимости за 1 кв.м вышеназванных площадей:

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов – составляет в среднем от 1 350 до 5 128 рублей за 1 кв.м.

9. Анализ наиболее эффективного использования.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества – объектов недвижимости, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке? Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества? Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.
- Анализ физической и финансовой осуществимости проведен методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята четырехбалльная шкала).

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, было определено, что наиболее эффективный вариант использования объекта оценки – по назначению как спортивное сооружение.

10. Затратный подход

Сравнительный подход – это метод оценки справедливой стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета справедливой стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость 1 кв. м общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

10.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Затратный подход для земельных участков не применим. Стоимость земельного участка определялась с помощью методик сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода к оценке земельных участков выделяют три метода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж на активно функционирующих рынках является основным методом, в связи, с чем оценщиком было принято решение применить для расчета рыночной стоимости земельного участка метод сравнения продаж.

Основными критериями для отбора аналогов явились: 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.).

Оценке подлежит два смежных участка, которые имеют одинаковую категорию, вид разрешенного использования и представляют собой единую огороженную территорию. Оценка производилась как единого массива с дальнейшим распределением пропорционально площади.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

При оценке земельного участка единица сравнения может быть как сам участок (в шт.), так и единица измерения его площади (кв. м, сотка, га и пр.). Основным параметром земельного участка является его площадь. Большинство операторов рынка используют при описании небольшого участка в качестве единицы площади 1 сотку (100 кв. м). Для расчетов же проще использовать более мелкую единицу измерения – 1 кв. м площади, это позволяет

проводить расчеты с большей точностью. Таким образом, для дальнейших расчетов в качестве основной единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади участка, удельная стоимость будет выражаться в рублях за 1 кв. м общей площади.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов

Оценщиком проанализирован рынок предложений по продаже земельных участков в районе расположения оцениваемых объектов.

Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлтерских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания, и собственная база объявлений о продаже коммерческих объектов. Закрытые базы данных по продаже объектов недвижимости, в качестве источников информации, оценщиком не использовались.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

Обоснование использования в Отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Обоснование использования в Отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющих на итоговую стоимость. Основные ценообразующие показатели, в значительной степени влияющие на итоговую стоимость, приведены в таблице описания объектов-аналогов.

Критерии отбора аналогов

Основные критерии выбора объектов-аналогов¹¹:

- местоположение;
- категория/разрешенное использование;
- транспортная доступность;
- физические характеристики.

С целью выявления аналогов был осуществлен сбор информации об аналогичных объектах недвижимости, выставленных на продажу и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта.

Выборка, сделанная оценщиком, содержит несколько аналогов. При выборе количества объектов - аналогов, оценщик руководствовался принципом «разумной достаточности». На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому оценщик опирался на цены предложений. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Ниже представлена информация о подобранных объектах - аналогах и источниках информации.

Таблица 8

¹¹ Источник информации: С.В. Гриненко «Экономика недвижимости». Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004, http://www.aup.ru/books/m94/3_5_1.htm.

	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м.	Наличие коммуникаций	Наличие улучшений	Наличие подъездных путей, транспортная доступность	Цена, руб	Цена, руб./м2	Дата экспозиции	Права на земельный участок	Условия продажи объекта	Условия финансирования	Статус цены	Источник информации
Земельный участок	Ростов-на-Дону, район Советский, улица Доватора, 156/4	Земли населенных пунктов	Промназначения	11000	по границе	Отсутствуют	Достаточная, организованные подъездные пути	22000000	2000	27.07.2018	Право аренды 49 лет	Рыночные	Оплата единов.	Предложение	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye-uchastki/uchastok-1.1-ga-promnaznacheniya-1196216110
Земельный участок	Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Совхозная	Земли населенных пунктов	Промназначения	10000	по границе	Отсутствуют	Достаточная, организованные подъездные пути	13500000	1350	27.07.2018	Право собственности	Рыночные	Оплата единов.	Предложение	https://www.avito.ru/tula/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot-promnaznacheniya-966116616
Земельный участок	Ростов-на-Дону, р-н Советский, Юго-Восточная промзона	Земли населенных пунктов	Промназначения	13000	на участке	Отсутствуют	Достаточная, организованные подъездные пути	28999999	2231	27.07.2018	Право собственности	Рыночные	Оплата единов.	Предложение	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye-uchastki/uchastok-1.3-ga-promnaznacheniya-1635715636
Земельный участок	Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Совхозная, 2а	Земли населенных пунктов	Промназначения	2000	Отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, организованные подъездные пути	6000000	3000	29.07.2018	Право собственности	Рыночные	Оплата единов.	Предложение	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye-uchastki/uchastok-20-sot-promnaznacheniya-992649744

Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_1196216110

Участок 1.1 га (промназначения)

№ 1196216110, размещено 27 июля в 18:43 · 121 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



Площадь: 110 сот.

Адрес: Ростов-на-Дону, район Советский, улица Доватора, 156/4
[Посмотреть карту](#)

Продается земля 110 соток пром. назначение и находящееся на нем нежилое здание 590 кв.м
Участок последний на улице, дальше тупик.
Вода на участке, Газ рядом, электричество рядом. Железно дорожная ветка рядом. Продажа в двух вариантах:
1. как право аренды на 49 лет –цена 22млн.
2. как собственность –цена 38 млн

8 929 820-26-67

Написать сообщение

Христофор Павел
Частное лицо
На Avito с 02 июня 2018

5 объявлений пользователя

Адрес
Ростов-на-Дону, район Советский, улица Доватора, 156/4

✓ Спасибо, объявление скрыто.

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_1196216110

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1464992637

Участок 100 сот. (промназначения)

№ 1464992637, размещено 31 июля в 13:19 330 (+2)

[В избранном](#) [Добавить заметку](#)



Площадь: 100 сот.

Адрес: Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Совхозная [Посмотреть карту](#)

Продам срочно участок в черте города. Отличная дорога, рядом все коммуникации. Можно строить склад, производство. Правильной формы, без уклона и сервитутов.

8 958 612-54-78

[Написать сообщение](#)
В сети

«Компания «ТИТУЛ»
Агентство

Контактное лицо:
Титул

Адрес:
Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул
Совхозная

Скрыть рекламу:

[Не интересуюсь этой темой](#)

[Товар куплен или услуга найдена](#)

[Нарушает закон или спам](#)

[Мешает просмотру контента](#)

https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_966116616

Объект аналог №3

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1635715636

Участок 1.3 га (промназначения)

№ 1635715636, размещено 27 июля в 10:10 688 (+4)

[В избранном](#) [Добавить заметку](#)



Площадь: 130 сот.

Адрес: Ростов-на-Дону, р-н Советский, Юго-Восточная промзона

[Посмотреть карту](#)

Срочно ! Отличное предложение под коммерцию ! Продаю зем.уч-к 1.3 га (земли промышленности) . Участок прямоугольной формы . по фасаду 67 м , огорожен бетонным забором . Дорога -асфальт . Коммуникации - разрешенная мощность 150 квт , вода ,связь , газ по меже . Полное юридическое сопровождение сделки . Торг.

28 999 999 ₽

8 938 123-97-95

[Написать сообщение](#)
● В сети

Недвижимость 24
Агентство

Контактное лицо
Людмила

Адрес
Ростовская область, Ростов-на-Дону, Юго-Восточная промзона

Скрыть рекламу:

✓ Спасибо, объявление скрыто.

Скрыть рекламу:

✓ Спасибо, объявление скрыто.

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1635715636

Объект аналог №4

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_992649744

Участок 20 сот. (промназначения)

№ 992649744, размещено 29 июля в 00:18 2888 (+4)

[В избранном](#) [Добавить заметку](#)



Площадь: 20 сот.

Адрес: Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Совхозная, 2а [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок 20 -соток. Промышленного назначения . Огороженный, ровный. 380В , возможность выделения до 35 Ква, вода и газ по меже.

6 000 000 ₽

8 928 279-48-77

[Написать сообщение](#)

Данила
Агентство
На Avito с августа 2011
Завершено 27 объявлений

14 объявлений пользователя

Контактное лицо
Данила
Адрес
Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Совхозная, 2а

✓ Спасибо, объявление скрыто.

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_992649744

10.2. Обоснование корректировок, применяемых к аналогам

В цену сопоставимого объекта оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Корректировка на имущественные права.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №2,3,4 принадлежат правообладателям на правах собственности. Введение корректировки по данному параметру не требуется. Аналог №1 находится в аренде на 49 лет. Корректировка применена на основании данных с сайта СтатРиэлта:

Таблица 9

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешённого использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,84	0,90	0,87
2	Земли населённых пунктов под многоквартирное строительство	0,93	0,97	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населённых пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,90	0,96	0,93
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,82	0,74
5	Для других целей	0,65	0,79	0,71

Применили корректировку = $1/0,87 = 1,15$ или 15 %

Корректировка на финансовые условия. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на дату предложения. Дата оценки -06.08.2018 г., аналоги актуальны на дату оценки. Объект оценки и все аналоги равноценны по данному параметру, корректировка равна нулю.

Корректировка на торг. Отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Размер корректировки рассчитан на основании коллективного экспертного мнения, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Земельные участки», издание четвертое, Нижний Новгород, 2016, под ред. Лейфера Л. А., табл. 212, стр. 320, согласно которого скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку на активном рынке составляют в среднем 11,6%.

Корректировка категории земель и разрешенное использование.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, объекты-аналоги №1-3 относятся к категории земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием под размещение промышленных объектов.

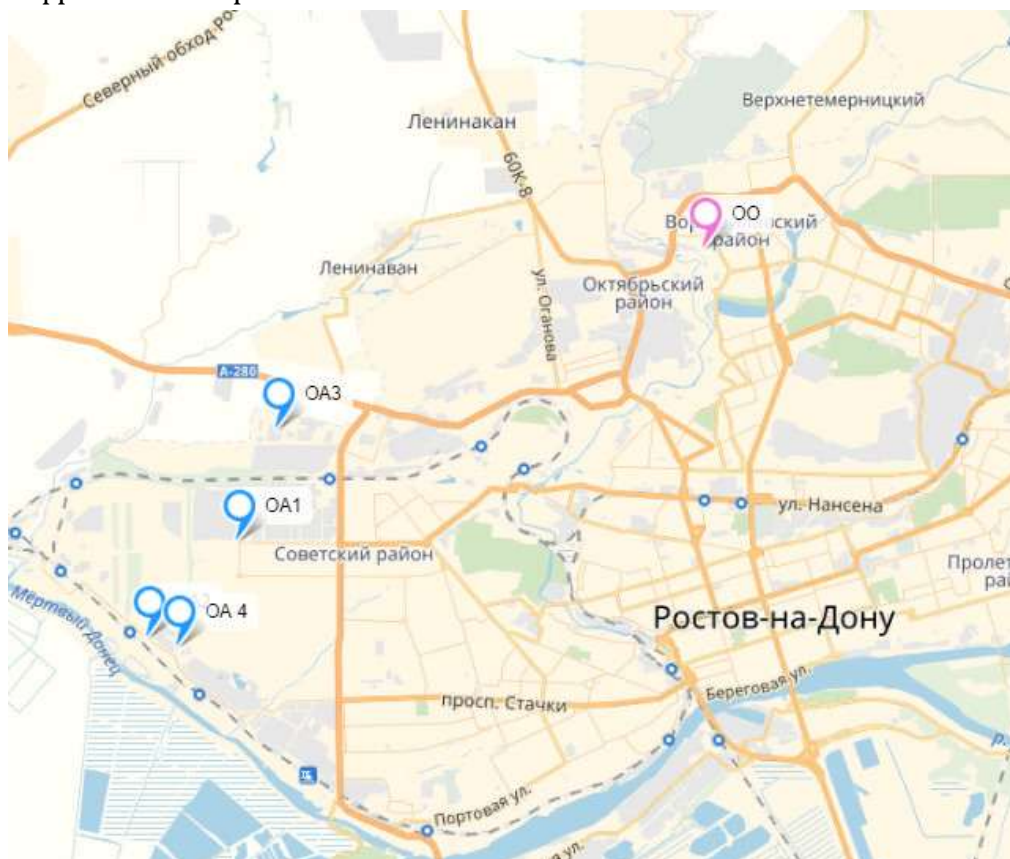
Оцениваемое здание наиболее целесообразно использовать по производственно-складскому назначению.

Основным ценообразующим критерием является вид разрешенного использования, категория земель в данном случае не имеет сильного влияния на стоимость объекта, в связи с чем, корректировка не применялась. Таким образом, для объектов-аналогов корректировка на категорию, разрешенное использование равна нулю.

Корректировка на местоположение. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя уровень деловой активности района, проходимость, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки) и пр.

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов представлено на фрагменте карты ниже.



Местоположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Оцениваемый земельный участок расположен в Ворошиловском районе по данным с сайта <http://nesiditsa.ru/city/rostov> с численностью 212 тыс. человек, по данным риэлторов (Это центральный район города, где можно найти жилье недалеко от дома. Цены на недвижимость жилых районов начинаются от 2,7 млн. руб. за однокомнатную квартиру в многоэтажке), а объекты аналоги № 1 - 4- расположены в Советском районе (Советский район (170 тыс. жителей) замыкает город с запада, поэтому в народе он и зовется Западный... Цены на квартиры на западном начинаются от 2,3 млн. руб), следовательно, можно говорить о сопоставимости объектов по местоположению. Корректировка не применялась

Корректировка на площадь (масштаб). Величина корректировки определялась на основании статистических данных Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹². на 01.04.2018 г

Таблица 10

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

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

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Населенные пункты (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,744	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,688	-0,20	$Ks = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,670	-0,23	$Ks = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,654	-0,26	$Ks = (So/Sa)^{-0,26}$

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,676	-0,29	$Ks = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,748	-0,33	$Ks = (So/Sa)^{-0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

По данным Википедии¹³ численность населения г. Ростов на Дону 1 130 тыс человек. поэтому для расчета использовали коэффициент торможения -0,17.

Таблица 11

Общая площадь	м2	27 089,0	11 000,0	10 000,0	13 000,0	2 000,0
Корректировка	%		-14%	-16%	-12%	-36%

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций.

Оцениваемый земельный участок оценивается как «условно свободный» от улучшений (коммуникации по границе). Объекты-аналоги №1 - 4 имеют коммуникации по границе.

¹² Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1334-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

¹³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Ростова-на-Дону

Величина корректировки определялась на основании статистических данных Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»»¹⁴. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Таблица 12 Расчет корректировки на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией	1,08	1,15	1,11
3	Обеспеченные водопроводом	1,06	1,11	1,08
4	Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,09	1,19	1,14
6	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Примечания:

- обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником;
- региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ;

при наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

в данном случае корректировка не применялась.

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

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

где C_i - i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

В вышеприведенном расчете значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по некоторым из выбранных объектов-аналогов составляет более 20%, это обусловлено высокими значениями корректировок, поскольку на рынке отсутствуют прямые аналоги оцениваемых объектов, и присутствует необходимость внесения поправок по основным ценообразующим параметрам.

¹⁴ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

Веса объектов-аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{P-1}, \text{ где:}$$

D – вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 13. Расчет стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения				
		оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
Местоположение объекта	Местоположение	Россия, Ростовская обл., г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	Ростов-на-Дону, район Советский, улица Доватора, 156/4	Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Совхозная	Ростов-на-Дону, р-н Советский, Юго-Восточная промзона	Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул Совхозная, 2а
Общая площадь	м2	27 089,00	11 000,0	10 000,0	13 000,0	2 000,0
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона	Промназначения	Для размещения производственных зданий	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	Для строительства офисного здания
Наличие коммуникаций		эл-во, вода, канализация, отопление	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие улучшений		Имеются (оценивается как условно незастроенный)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие подъездных путей, транспортная доступность		Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути
Цена	руб.		22 000 000	13 500 000	28 999 999	6 000 000
Цена 1 м2	руб.		2 000	1 350	2 231	3 000
Статус цены			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на статус цены	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1 768	1 193	1 972	2 652
Корректировки						
Оцениваемые права		собств-ть	долгоср. аренда	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Корректировка	%		15,0%	0,0%	0%	0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		2033	1193	1972	2652
Условия финансирования		оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.

63 Номер отчета: № 162/07/18

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер Групп»

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		2033	1193	1972	2652
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		2033	1193	1972	2652
Условия рынка (время продажи)		06.08. 2018 г.	27.07.2018	27.07.2018	27.07.2018	29.07.2018
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		2033	1193	1972	2652
Местоположение		удовлетв.	хуже	хуже	хуже	хуже
Корректировка	%	Центр административного района (3)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки			2033	1193	1972	2652
Общая площадь	м2	27 089,0	11 000,0	10 000,0	13 000,0	2 000,0
Корректировка	%		-14%	-16%	-12%	-36%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1748	1002	1735	1697
Наличие коммуникаций		эл-во, вода, канализация, отопление	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1748	1002	1735	1697
Наличие улучшений		Имеются (оценивается как условно незастроенный)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1748	1002	1735	1697
Разрешенное использование		для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона	Промназначения	Для размещения производственных зданий	Для размещения объектов предпринимательской деятельности	Для строительства офисного здания

Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1748	1002	1735	1697
Наличие подъездных путей, транспортная доступность		Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути	Достаточная, организованные подъездные пути
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1748	1002	1735	1697
ВЫВОДЫ:						
Количество корректировок			2	3	3	3
Удельный вес по количеству корректировок			0,2727	0,2424	0,2424	0,2424
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м. по количеству корректировок	руб.	1 551	1 748	1 002	1 735	1 697
Процент отклонения от первоначальной цены	%		12,60%	25,78%	22,23%	43,43%
Удельный вес по отклонению от первоначальной величины			0,2930	0,2507	0,2621	0,1942
Средневзвешенная стоимость за 1 кв.м. по отклонению от первоначальной цены	руб.	1 548				
Средняя скорректированная стоимость 1 м2 общей площади	руб.	1 550				
Коэффициент вариации	%	23%				
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС	руб.	41 987 950				
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, округленно	руб.	41 988 000				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки – земельный участок , полученная сравнительным подходом, на дату оценки без учета НДС 18% составляет округленно: **41 988 000 (Сорок один миллион девятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей**

65 Номер отчета: № 162/07/18

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер Групп»

10.3. Расчет затрат на замещение улучшений без учета износа и устареваний

Обзор методов

Для определения затрат на замещение объекта недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например, на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод *сравнительной единицы* основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод *сметного расчета* предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Учитывая состав объекта оценки и объем имеющейся информации, оценщик принял решение использовать метод удельных затрат на единицу объема.

В рамках метода удельных затрат на единицу объема в Отчете оценщик рассчитывал затраты на замещение зданий с использованием справочника «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016.¹⁵

Расчет затрат на замещение объекта оценки без учета износа и устареваний с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «УПСС»

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов и справочной стоимости за единицу измерения.

В показатели стоимости, указанные в справочнике УПСС, включен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя);
- прибыль в строительстве (прибыль подрядчика);
- усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

При определении базисной стоимости и региональных коэффициентов уровня стоимости в справочниках использованы следующие методические подходы:

¹⁵ Серия «Справочник оценщика», М., ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

- стоимость материалов в конкретных регионах РФ определена на основании обобщения публикуемых Госкомстатом РФ данных о стоимости материалов-представителей;
- текущая стоимость эксплуатации машин определена путем умножения соответствующих сметных расценок 1984 г. на усредненное значение индекса текущих цен по этой статье затрат;
- оплата труда в строительстве в различных регионах РФ учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

Перечень статей затрат накладных расходов, учтенных в справочниках:

1. Административно-хозяйственные расходы
2. Расходы на обслуживание работников строительства
3. Расходы на организацию работ на строительных площадках
4. Прочие накладные расходы.

Стоимостные показатели, представленные в справочниках, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:

- на отсутствие какой-либо наружной стены;
- на различие в высоте этажа;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- на фундамент;
- на различие в конструктивных решениях;
- на различие в техническом решении конструктивных элементов.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в классе конструктивных систем;
- на разницу в объеме или площади;
- на различие в климате;
- на различие в сейсмичности;
- на различие доначислений к стоимости затрат, накладных расходов и прибыли;
- на изменение цен после издания справочника с учетом регионально-экономических различий в уровне цен.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела «Рекомендации по использованию» и «Особенности применения справочника» соответствующего справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

В случае использования сборников УПСС при оценке затратным подходом затраты на воспроизводство или замещение определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{BA3} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ}, \text{ где:}$$

$C_{B/3}$ – затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки;

C_{BA3} – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату издания сборника;

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости (определяется на основании разделов соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

K_{дев} – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

Описание оцениваемых улучшений и выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже:

Таблица 14

Оцениваемый объект	Объемно-планировочные и функциональные параметры объекта оценки					Характеристики объекта-аналога						
	Строительный объем, куб. м	Общая площадь, кв. м	Этажность	Средняя высота этажа, м	Материал стен	Класс конструктивной системы объекта-аналога	Наименование сборника УПС	Код объекта-аналога	Сбаз, руб./куб. м	Общий объем объекта-аналога, куб. м	Общая площадь объекта-аналога, кв. м	Средняя высота этажа, м
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1	3 958,5	565,6	1+ подвал	3,5	кирпич	КС-1	ОЗ-2016, стр. 324	гц .03.07.000.0054	до 10 000	7064	-	-
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2,	-	697,7	-	-		КС-8	ОЗ-2016, стр. 326	гц .03.07.000.0061	2 314 767			
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1		1394,5				КС-8	ОЗ-2016, стр. 326	гц .03.07.000.0061	2 314 767			
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17		1466,5				КС-8	ОЗ-2016, стр. 326	гц .03.07.000.0061	2 314 767			

ТЕННИСНЫЕ ПЛОЩАДКИ

ТЕННИСНЫЕ ПЛОЩАДКИ			Высота, м: 4,4		КС-8
ОПИСАНИЕ:			КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:		
Размером 40 × 20 м, с асфальтовым покрытием			- Покрытие нижнего слоя из щебня и верхнего слоя из песчаного асфальта, ограждение из бетонных столбов, обвязки и металлическая сетки, судейская вышка и стойки металлические, окрашены масляной краской, сетка хлопчатобумажная		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
гц03.07.000.0061				Борсет	руб. на 1 площадка
					2 314 767

СПОРТИВНЫЕ КОРПУСА С ПОДВАЛОМ												Высота, м: 4,4			КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции							
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый												КРОВЛЯ — Два слоя рулонная							
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные												ПОЛЫ — Деревянные / линолеум / мозаичные / паркетные							
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Железобетонные / гипсолитовые / армокирпичные																			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.07.000.0054										до 10000				Бюджет		руб. на 1 м³		7 064	
	ФУНДАМЕНТЫ ПОД-ЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, ПОДЪЕМЫ	ПЛОСКОСТИ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЕ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИОННОЕ	ОСОБЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.07.000.0054	493,77 6,99%		1836,40 26,00%	636,46 9,07%	706,16 10,00%	636,46 9,07%		636,46 9,07%	424,42 6,01%	918,19 13,00%			252,33 3,57%	98,74 1,40%	281,74 3,99%	142,58 2,02%		7063,81 100,00%	

Введение и обоснование поправок

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, оценщиком рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:

Поправка на отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$) применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ где:}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного объекта недвижимости;

$C_{ст}$ – справочная стоимость стен объекта недвижимости, приводимая в гр. «Стены» таблицы основного раздела соответствующего справочника, в котором указаны укрупненные показатели стоимости строительства.

Оцениваемое здание является отдельностоящим, корректировка не требуется.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ где:}$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м³;

h_o , h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Поправка на различие в высоте этажа не требуется.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов ($\Delta C_{подв}$) производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых на стр. 19 справочника.¹⁶

Расчет поправки на наличие подвала для объекта оценки, не требуется.

Поправка на наличие фонарей

Поправка на наличие фонарей ($\Delta C_{фон}$) производится с учетом справочных показателей, приведенных в Приложении к изданиям КО-Инвест серии «Справочник Оценщика» «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

По данному фактору значительных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом не выявлено, следовательно, корректировка не проводилась.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ.

Поправка не производилась по причине отсутствия значительного различия в специальных конструкциях и других видов работ между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на фундамент ($\Delta C_{фунд}$)

Поправки на фундамент определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на

¹⁶ Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика».

устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные в таблице 1.3. раздела «Рекомендации по использованию» справочника.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 1.4. раздела «Рекомендации по использованию» справочника.

Поправка на фундамент определяется с использованием показателей, приведенных в Приложении к изданиям КО-Инвест серии «Справочник Оценщика» «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{фунд}} = C_{\text{фунд}} \times K_1 \times K_2 - C_{\text{фунд}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{фунд}}$ – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 основных разделов справочника, в которых указаны укрупненные показатели стоимости строительства, руб./куб. м;

K_1, K_2 – корректирующие коэффициенты, приведенные выше.

В виду сходства характеристик, расчет поправки на фундамент не производился.

Поправка на различие в конструктивных решениях

Данная поправка вводится в связи с отсутствием (дополнительном наличии) у оцениваемых объектов отдельных конструктивных элементов, инженерных систем и т.д. В случае если у оцениваемого объекта отсутствует какой-либо конструктивный элемент либо инженерная система, то вводится понижающая корректировка в размере стоимости данного конструктивного элемента либо инженерной системы в составе объекта-аналога.

В данном случае корректировка на различия в конструктивных решениях не рассчитывалась.

Поправка на различие в техническом решении конструктивных элементов рассчитывается при отличии технического решения конструктивного элемента у оцениваемых объектов от технических решений этих же элементов справочного объекта. Стоимость оцениваемого элемента определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_c \times \frac{\Phi_o}{\Phi_c}, \text{ где:}$$

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента для оцениваемого объекта и справочного объекта соответственно;

Φ_o и Φ_c – стоимостные коэффициенты конструктивного элемента для оцениваемого объекта и справочного объекта соответственно.

Материал стен аналога – кирпич, а оцениваемого здания – кирпич.

Корректировка не применялась.

Поправка на учет стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{\text{ос}}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних и добавлении других видов работ.

По данному фактору значительных отличий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами не выявлено, следовательно, корректировка не проводилась.

Суммарное значение корректирующих поправок (SDC) составляет 0 руб./куб. м).

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Поправка на различие в строительном объеме/площади

По справочникам 2016г., поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в соответствующих таблицах справочников:

$$k = \frac{V_o}{V_{спр}}, \quad k = \frac{S_o}{S_{спр}}$$

Таблица 15 Значения корректировки на различие в площади

So/Sспр	Ko	Vo/Vспр	Ko
<0,25	1,22	<0,10	1,24
0,49-0,25	1,20	0,29-0,10	1,22
0,86-0,5	1,10	0,49-0,30	1,2
0,85-1,15	1,00	0,71-0,50	1,16
1,16-1,5	0,95	0,70-1,30	1,00
1,5-2,0	0,93	1,31-2,00	0,87

Расчет корректировки на различие в площади/объеме приведен в таблице ниже.

Таблица 16 Расчет корректировки на различие в строительном объеме

Наименование объекта	Строительный объем объекта оценки (Vo), м³	Строительный объем объекта-аналога (Vспр), м³	Vo/Vспр	Ko
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1	2 827,5	до 10 000,0	1,0	1,00

Поправка на различие в климате

Определение данной поправки производится на основании раздела «Регионально-климатические коэффициенты» соответствующего справочника.

Величина поправки на различие в климате для Ростовской области составила 0,853.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике.

Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

α_c , α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в i-ом районе расположения объекта оценки.

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 приводится в разделе «Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации» соответствующего справочника.

В соответствии с вышеуказанными таблицами и картами, уровень сейсмичности в Ростовской области составляет 6 баллов по шкале Рихтера.

Таким образом, величина поправки на различие в сейсмичности для Ростовской области составила 1,00.

Поправка на различие доначислений к стоимости затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{пз} = \frac{П_o}{П_{спр}}, \text{ где:}$$

$П_o$ – сложившиеся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства объекта недвижимости по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль (форма для расчета этого показателя приведена в табл. 1.7. справочника).

$П_{спр}$ – охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-Инвест.

Данная поправка не производилась по причине отсутствия существенного различия доначислений к стоимости затрат, накладных расходов и прибыли между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий для справочников серии «Справочник оценщика», Москва, ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

В использованных справочниках УПСС 2016 г. стоимости строительства представлены по состоянию на 01.01.2016 г. Для перехода к дате оценки необходимо ввести соответствующие коэффициенты – индекс изменения цен после издания справочника и индекс регионально-экономического различия цен.

В рамках данного отчета использовались корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г. бюллетеня «КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве» №102, январь 2018 г., раздел 2.2.3.

Расчет коэффициента перехода от цен по состоянию на 01.01.2018 г. к ценам на дату определения стоимости – 06. 08. 2018 г производился по формуле:

$$K_i = \frac{И_o}{И_i}, \text{ где:}$$

$И_o$ – индекс цен на дату определения стоимости;

$И_i$ – индекс цен на 01.01.2018 г. по Ростовской области.

Определение коэффициента K_i представлено в таблице ниже.

Таблица 17

Определение коэффициентов пересчета (K_i) цен на строительно-монтажные работы для справочников серии «Справочник оценщика», 2016 г.

Наименование показателя	Значение
$И_{01.01.2016}$	9,244
$И_{\text{дата оценки}}$	9,687
K_i	1,05

Значение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений и расчет корректирующего коэффициента

на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника представлены в таблице ниже.

Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок для оцениваемого здания представлен в таблице ниже.

Таблица 18 Результаты поправок группы (К) в виде корректирующих коэффициентов

Наименование	На различие в объеме/площади здания	На различие в климате	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	Класс КС	Корректирующий коэффициент (территориально-экономическая (региональная) поправка)	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1	1,00	0,8453	1,00	1,00	КС-1	1,05	0,93
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: ;	1,00	0,8453	1,00	1,00	КС-8	1,05	0,93
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1	1,00	0,8453	1,00	1,00	КС-8	1,05	0,93
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17	1,00	0,8453	1,00	1,00	КС-8	1,05	0,93

Определение прибыли предпринимателя для объектов недвижимости

Поскольку удельные показатели учитывают только затраты на строительство, возникает необходимость введения поправки на прибыль застройщика. Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

Прибыль предпринимателя является следствием права инвестора на доход от инвестиций в объект с определенным уровнем риска. Данная величина отражает степень риска, связанную с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что получение дохода от инвестиций откладывается на время строительства и освоение объекта.

Для получения стоимости затрат на замещение в рамках затратного подхода необходим учет прибыли предпринимателя (девелопера).

Величина прибыли предпринимателя определялась на основании статистических данных Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»»¹⁷.

Отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя) для производственных и складских зданий и помещений составляет 0,07 (7%).

Расчет затрат на воспроизводство/замещение здания без учета износа и устареваний

В таблице ниже приведен расчет затрат на замещение оцениваемого объекта без учета износа и устареваний.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение здания без учета износа и устареваний

¹⁷ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1317-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>

Таблица 19 Расчет затрат на замещение зданий без учета износа и устареваний

Наименование объекта	С _{баз.} руб./ед.изм	Группа поправок SDC, руб./ед.изм	Группа поправок К	Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N)	К _{ДЕВ}	Затраты на замещение, без учета износа и устареваний, без НДС, руб.
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1	7064	-	-	2 827,5	0,93	18 575 317
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: ;	2 314 767	1,15			0,8938	2 379 221
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1	4 629 534	1,15			0,8938	4 758 442
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17	4 629 534	1,09			0,8938	4 478 821

Расчет накопленного износа и устареваний объекта оценки

Для того чтобы получить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо скорректировать затраты на замещение на величину накопленного износа и устареваний. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее устаревание.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод.

В рамках *нормативного метода* используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Согласно нормативному методу физический износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{ФИЗ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$I_{\text{ФИЗ}}$ - физический износ объекта оценки, %;

ΦI_i - физический износ i-го конструктивного элемента;

d_i - удельный вес i -ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений (www.sdrt.ru/analitica.htm).

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Таблица 20 Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения

отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях фактического срока службы и срока полезного использования объекта.

Данный метод эффективен при определении износа несложных (с конструктивной точки зрения) объектов, недоступных для осмотра объектов и элементов здания, а также при дефиците информации, необходимой для оценки износа.

Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \left(\frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{СПИ}}} \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$T_{\text{факт}}$ – фактический срок службы объекта, лет;

$T_{\text{СПИ}}$ – срок полезного использования объекта, лет.

Для определения физического износа оцениваемого здания оценщиком был использован экспертный метод на основании таблицы № 21 и данных предоставленных заказчиком о том что состояние оцениваемых объектов оценивается как требующее ремонта с большим физическим износом.

На основании этих данным Оценщик принял решение об использовании в расчетах износа равного для административного здания использовать износ в размере 50%, для сооружений 70 %

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в конструкционной избыточности и т.д.

По мнению оценщика, оцениваемый объект не подвержен влиянию факторов функционального устаревания. Архитектурно-планировочные решения, объем здания, и его инженерное обеспечение соответствуют текущему использованию объекта и требованиям к аналогичным объектам. Таким образом, функциональное устаревание оцениваемого объекта равно 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического устаревания в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Анализ социально-экономической ситуации и локального местоположения показал, что предпосылки к возникновению внешнего устаревания отсутствуют.

Накопленный износ

Накопленный ($I_{\text{нак}}$) износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - V_{\text{фун}}) \times (1 - V_{\text{в}}).$$

Поскольку функциональное и внешнее устаревания отсутствуют накопленный износ равен физическому износу.

Определение рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 21 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование имущества	Затраты на замещение, без учета износа и устареваний, без НДС, руб.	Накопленный износ и устаревания, %	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, без НДС руб.
1	Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1	18 575 317	50	9 287 659
2	Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: ;	2 379 221	70	713 766
3	Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1	4 758 442	70	1 427 533
4	Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17	4 478 821	70	1 343 646
	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов- для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м.			41 988 000
4	Стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб.			54 760 604

Таким образом, стоимость объекта оценки по затратному подходу по состоянию на 06.08.2018 г составила без учета НДС: 54 760 604 рубля.

11.Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в рамках настоящего отчета оценка производилась только затратным подходом, то стоимость, полученная в рамках данного подхода, и признается справедливой.

Таким образом, согласованная справедливая стоимость права собственности объектов недвижимости, административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1, кадастровый: 61:44:0010404:19; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и

последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: 61:44:0010404:30; теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый номер: 61:44:0010404:34; теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый номер: 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1, по состоянию на дату оценки, без учета НДС 18% и по мнению оценщиков округленно составляет:

54 760 604

(Пятьдесят четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч шестьсот четыре) рубля

12.Итоговое заключение о стоимости

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности объектов недвижимости, административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1, кадастровый: 61:44:0010404:19; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, кадастровый номер: 61:44:0010404:30;теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый номер: 61:44:0010404:34; теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый номер: 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1, по состоянию на 06 августа 2018 года, без учета НДС 18% составила (округленно):

54 760 604

(Пятьдесят четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч шестьсот четыре) рубля.

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

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением, Генеральный директор ООО «Ровер Групп»	Оценщики:
Ручко Н.А. 	Седнев Е.В. 

13.Заявление Оценщика

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

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

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

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

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

14.Список используемой литературы

Нормативные акты

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Книги и периодические издания

1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
3. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. Наук, проф. Ф.А. Федотовой. – М. : КНОРУС, 2007;
5. О.И. Крассов // Земельное право. М., 2004.
6. Э. Фёрстер, Б. Рёнц // Методы корреляционного и регрессионного анализа: Руководство для экономистов. М.: «Финансы и статистика», 1983. 302 с.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. Справочник оценщика «Общественные здания 2016 г.», Ко-Инвест
9. Справочник оценщика недвижимости-2016. Земельные участки», издание четвертое, Нижний Новгород, 2016, под ред. Лейфера Л. А

15.ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Документы Заказчика



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 28.08.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 01.04.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №РЗ/ДКП-К-77-81 от 31.03.2015 г.

Акт приема-передачи от 31.03.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рентный 3".

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:

61:44:0010404:32

Объект права:

Теннисный корт - две единицы, площадью 1466,5 кв.м. Литер: 17.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом №1/1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.04.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/001-61/001/006/2015-3642/2

Государственный регистратор:

/ Власенко И. В. /

61-61/001-61/001/006/2015-3642/2





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 28.08.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 01.04.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №РЗ/ДКП-К-77-81 от 31.03.2015 г.

Акт приема-передачи от 31.03.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рентный 3".

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:

61:44:0010404:19

Объект права:

Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв.м. Литер: В. Этажность: 1.

Подземная этажность: 1

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом №1/1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.04.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/001-61/001/006/2015-3646/2

Государственный регистратор:

/ Власенко И. В. /

61-61/001-61/001/006/2015-3646/2





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Дата выдачи: 01.04.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №РЗ/ДКП-К-77-81 от
31.03.2015 г.

Акт приема-передачи от 31.03.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
"Рентный 3".

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:
61:44:0000000:143728

Объект права:

Теннисный корт - две единицы, площадью 1394,5 кв.м. Литер: 16/1.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом №1/1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01.04.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/001-61/001/006/2015-3651/2

Государственный регистратор:

/ Саушева С. А. /

61-61/001-61/001/006/2015-3651/2

РОСТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

61-АИ

975689



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 28.08.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №РЗ/ДКП-К-77-81 от 31.03.2015 г.

Акт приема-передачи от 31.03.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рентный 3".

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:

61:44:0010404:14

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для проектирования, строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона. Площадь: 27089 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.04.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/001-61/001/006/2015-3647/2

Государственный регистратор:

/ Власенко И. В. /

61-61/001-61/001/006/2015-3647/2





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 28.08.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 01.04.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №РЗ/ДКП-К-77-81 от
31.03.2015 г.

Акт приема-передачи от 31.03.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Рентный 3".

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:

61:44:0010404:30

Объект права:

Теннисный корт - одна единица, назначение: спортивное. Площадь: общая 697.7 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом №1/1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01.04.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/001-61/001/006/2015-3650/2

Государственный регистратор:

/ Власенко И. В. /

61-61/001-61/001/006/2015-3650/2



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 1 , всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23.12.2009г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

60:401:362:000:4212

09/16/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** Теннисный корт – две единицы

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Ростовская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	« Город Ростов-на-Дону»
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	бульвар
	наименование	Комарова
Номер дома	1/1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	16/1	
Иное описание местоположения		

1.3. **Основная характеристика:** площадь , 1394,5 , кв. м
застройки (тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. **Назначение:** Спортивно-оздоровительное

1.5. **Этажность:**

количество этажей - , количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2006

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. **Примечание:**

1.10. **Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации**

Ростовской области

Свидетельство об аккредитации серия РН-1 № 000071, выдано приказом КОИ от 05.12.2005 года № 148

Зам. Генерального директора

(полное наименование должности)

М.П.



Г.Г.Чернов

(подпись, фамилия, имя)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Сооружения

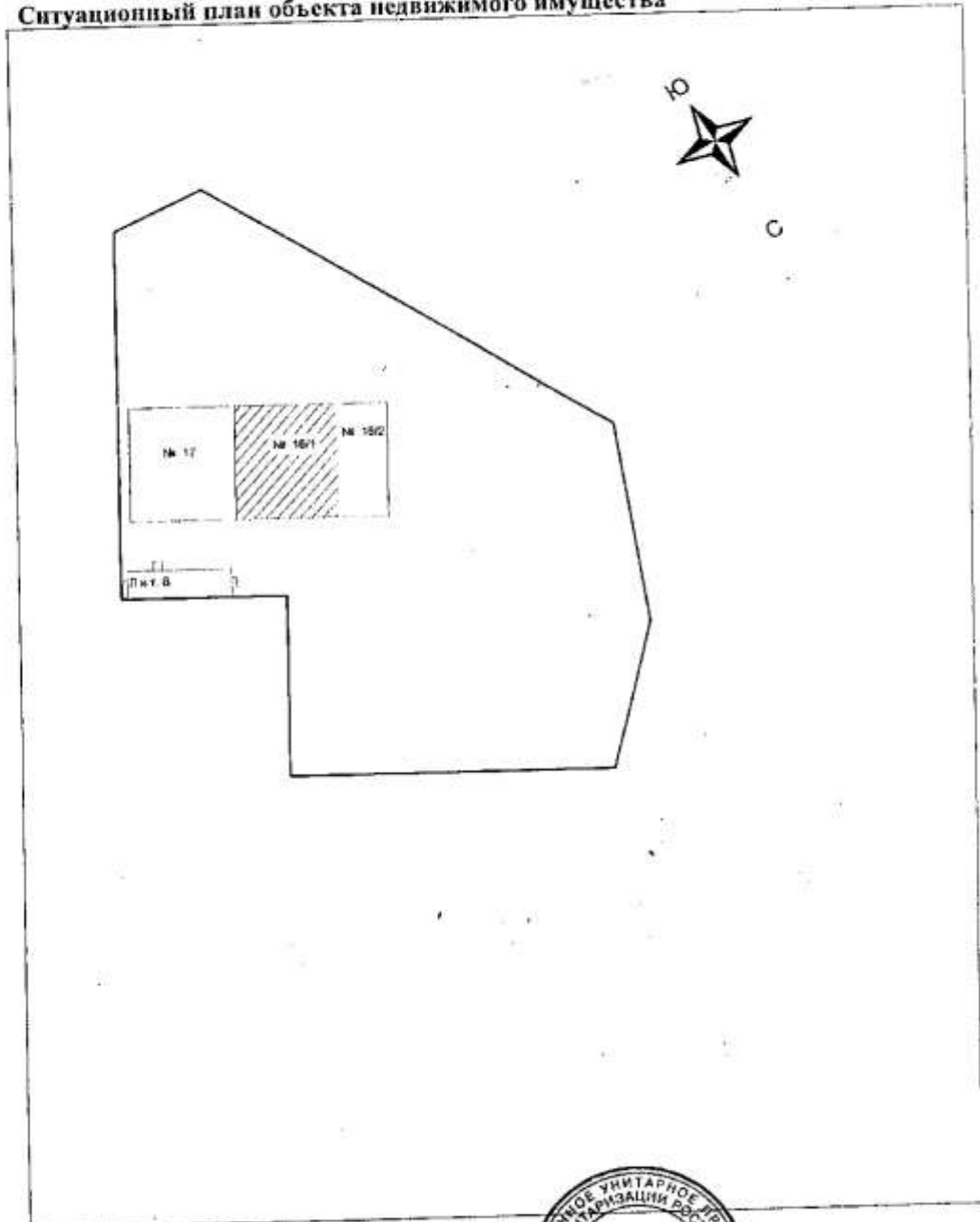
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер)

60:401:362:000:4212 09/16/1

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Зам. Генерального директора
(полное наименование должности)



Г.Г.Чернов
(инициалы, фамилия)

95 Номер отчета: № 162/07/18

Заказчик: ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»

Исполнитель: ООО «Ровер Групп»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 1 , всего листов 2

Создания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23.12.2009г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

60:401:362:000:4212

09/16/2

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Теннисный корт - одна единица

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ростовская область	
Район	тип	Городской округ
Муниципальное образование	наименование	« Город Ростов-на-Дону»
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	бульвар
	наименование	Комарова
Номер дома	1/1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	16/2	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь , 697,7 кв. м
застройки (тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Спортивно-оздоровительное

1.5. Этажность:

количество этажей - , количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2006

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества ,

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

1.10. Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации
Ростовской области

Свидетельство об аккредитации серия РН-1 № 000071, Приказ ФАКОН от 05.12.2005 года № 148

Зам. Генерального директора

(полное наименование должности)



Г.Г.Чернов

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

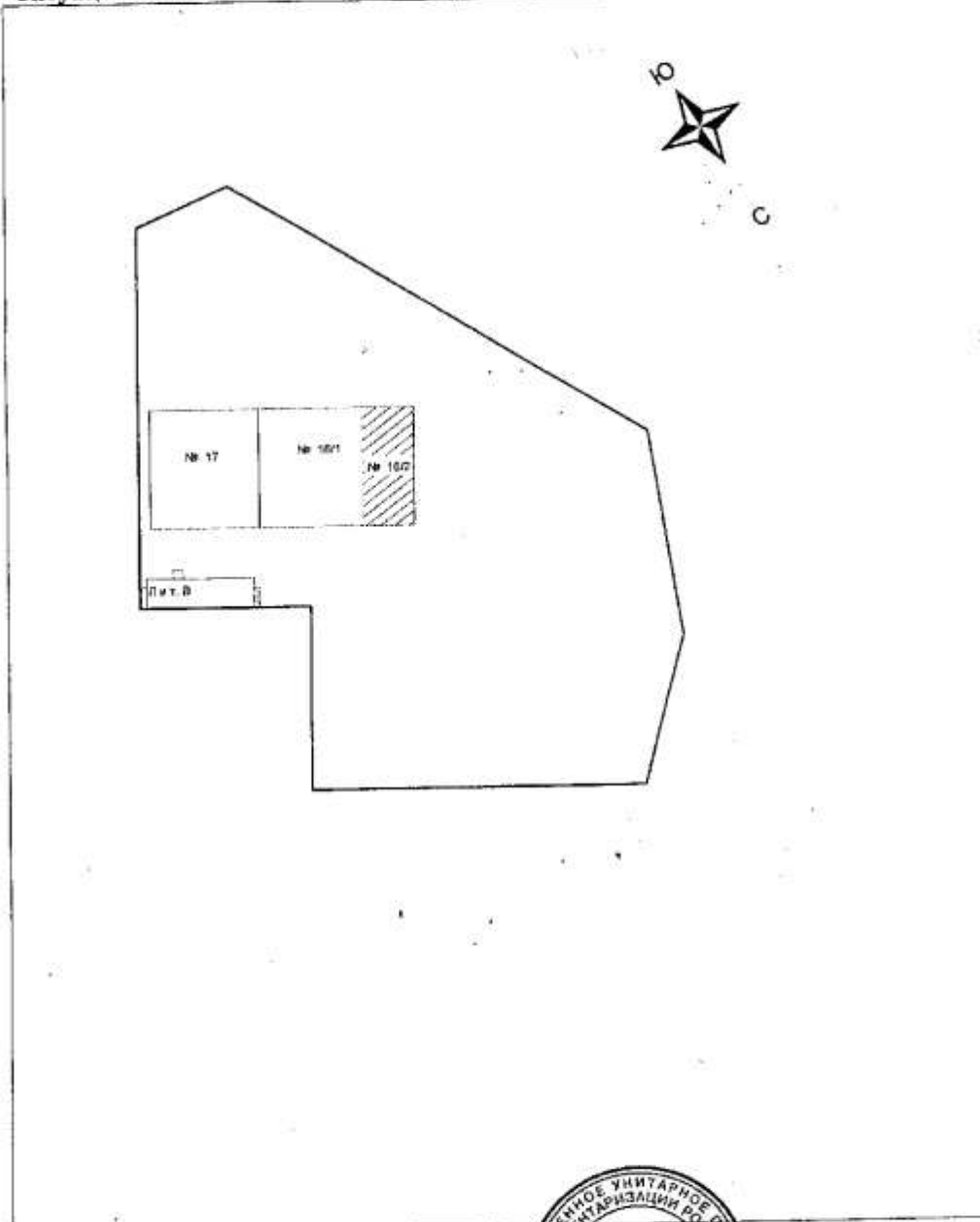
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

60:401:362:000:4212 09/16/2

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Зам. Генерального директора
(полное наименование должности)



Г.Г.Чернов
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист № 1 , всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23.12.2009г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер

60:401:362:000:4212

09/17

(или присвоенный учетный номер)

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Теннисный корт – две единицы

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Ростовская область	
Район	тип	Городской округ
Муниципальное образование	наименование	« Город Ростов-на-Дону»
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	бульвар
	наименование	Комарова
Номер дома	1/1	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	17	
Иное описание местоположения		

12. Основная характеристика: площадь , 1466,5 , кв. м
застройки
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

14. Назначение: Спортивно-оздоровительное

15. Этажность:

количество этажей - , количество подземных этажей -

16. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2006

17. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

18. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

19. Примечание:

20. Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации

Ростовской области

Свидетельство об аккредитации серия РН-1 № 000071, Приказ ФАКОН от 05.12.2005 года № 148

Зам. Генерального директора

(полное наименование должности)



Г.Г.Чернов

(полное наименование, фамилия, имя)

1	Кадастровый номер 61:44:0010404:14		2	Лист № 1	3	Всего листов 2	
Общие сведения							
4	Предлагаемое номера: 61:44:010404:8						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.04.2007						
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ростовская, г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, 1/1						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли иного специального назначения						
9	Разрешенное использование: Для проектирования, строительства и последующей эксплуатации недвижимого имущества, предприятия торговли и общественного питания под плоскостными спортивными сооружениями						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности):						
11	Площадь: 27089 +/- 58 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 528237938,01	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 19500,09	14	Система координат: СК кадастрового округа
Сведения о проезде:							
15	Правообладатель:		Вид права:		Особые отметки:		
ООО "Теннисный стадион"		Собственность		Документ			
16	Особые отметки: Кадастровый номер 61:44:0010404:14 равнозначен кадастровому номеру 61:44:010404:0014.						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации при на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 61:44:0010404:14			
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
			18.3	Номера участков, подлежащих сгнанию с кадастрового учета: 61:44:010404:8			

Территориальный отдел по г. Ростов-на-Дону №18

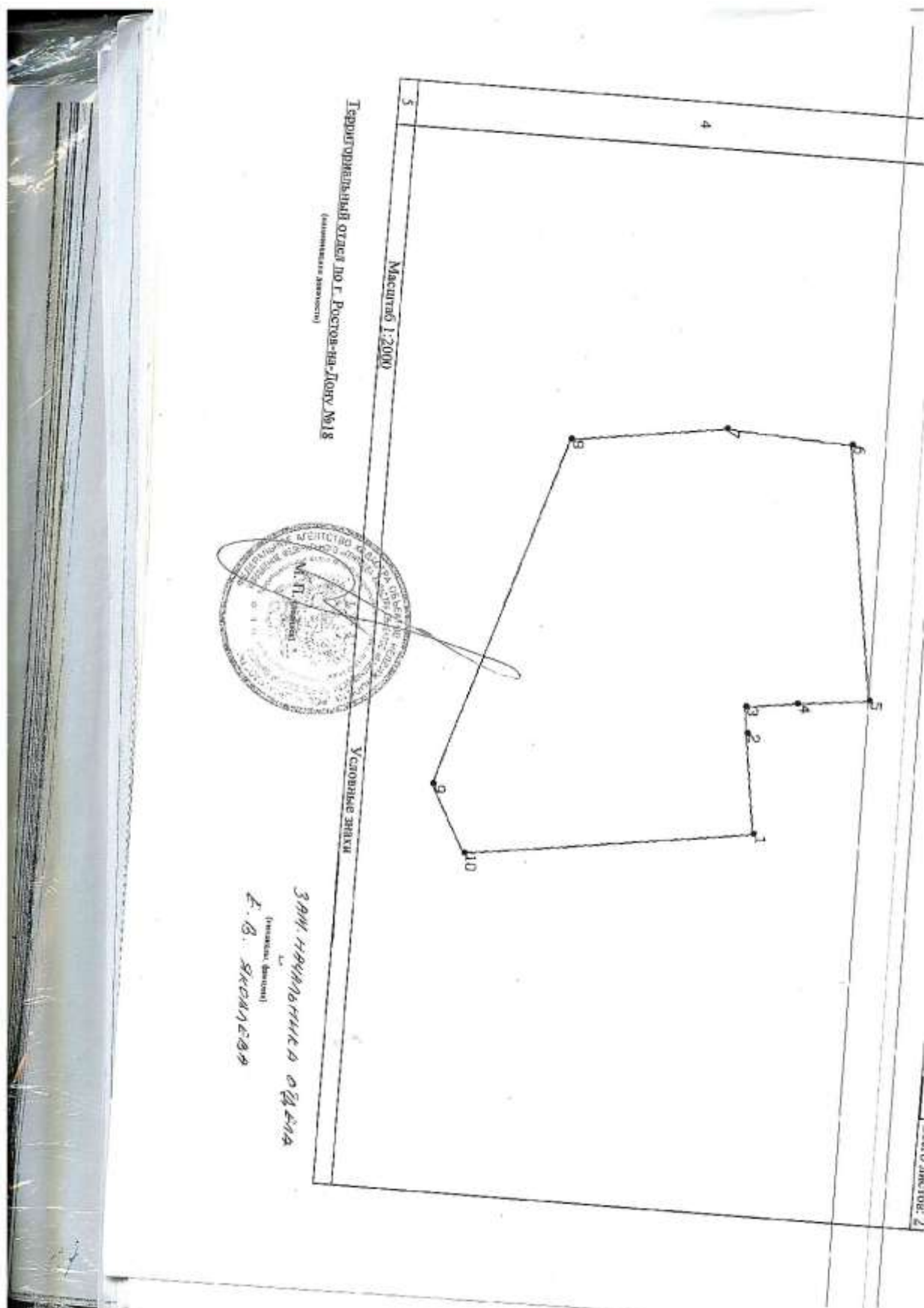
(подпись и должность)



Зам. начальника отдела

(подпись, печать)

Е.В. ИЮСЕНОВА



Документы Исполнителя



Форма № 1-1-Учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Ровер ГРУПП"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

О Г Р Н 1 0 5 7 7 4 6 7 0 2 6 6 1

поставлена на учет в соответствии с положениями
Налогового кодекса Российской Федерации

18 апреля 2005

(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

Инспекция Федеральной налоговой службы №9 по г.Москве

7 7 0 9

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7 7 0 9 6 0 4 9 9 0 / 7 7 0 9 0 1 0 0 1

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

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


Мадикова И. В.
(подпись, ФИО)
МП 



серия 77 №012825589



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«18» января 2012 года

Настоящее свидетельство № 76-АС выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью "Ровер ГРУПП"
(ИНН 7709604990)

(наименование юридического лица)

О том что, Общество с ограниченной ответственностью "Ровер ГРУПП" является аккредитованным юридическим лицом при

Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным №

432

от 18 января 2012 г.

Генеральный директор



Петровская Е.В.

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ	ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/10016/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
г. Москва	25 мая 2018 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.	
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115152, г. Москва, ул. Шаболова д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044526593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Ровер Групп» 109029, Москва, ул. Большая Калитниковская 42, офис 002/1 ИНН: 7709604990
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 27 мая 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 26 мая 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</i>
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 20 500,00 руб. (Двадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 26 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 02 июня 2018 г. по 01 июня 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 02 июня 2018 г. по 01 июня 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: vos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th><th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td></tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. Российская Федерация	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Ровер ГРУПП»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
В лице генерального директора _____ Р.Н.А., действующего на основании _____	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антоана Сергеевича, действующего на основании доверенности №949373 от 08 декабря 2014 г.								





ПОЛИС N 170310-035-000031
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Седнев Евгений Вячеславович
Адрес регистрации: Приморский край, г. Партизанск, ул. Партизанская, д. 112, кв. 2
Паспорт: 05 11 №895327
Выдан: 22.09.2011 г. Отделением УФМС России по Приморскому краю в Партизанском городском округе

Диплом о профессиональной переподготовке
Дата выдачи: 05 июня 2014 г.
Выдан (кем): Международная академия оценки и консалтинга (МАОК)

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последней оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
3 000 000,00	0,137	4 100,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в срок до 19.09.2017 г.
Форма уплаты страховой премии: наличными, единовременно

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170310-035-000031 от 18.09.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 19 сентября 2017 г. по 18 сентября 2018 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170310-035-000031 от 18.09.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Главный специалист Владимирского отделения Центрального филиала ПАО САК «Энергогарант»  М.П.  /Т.В. Лисятникова/	Седнев Евгений Вячеславович  /Е.В. Седнев/

Дата выдачи полиса: 18.09.2017 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004912-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Седневу Евгению Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Б». Регистрационный № 05-05/003440/196. Тираж 1171. Тел.: (495) 726-41-42, www.oriom.ru

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 109 листа(ов)

Ген. директор И. А. Ручко

