



ООО «Ровер ГРУПП»
ИНН 7709604990, КПП 772201001
115088, г. Москва, 2-я Машиностроения
25с5, офис 17. +7(499) 709-83-53



ОТЧЕТ № 09/01/20

об оценке справедливой стоимости права собственности на: объекты недвижимости кадастровые номера 61:44:0010404:19; 61:44:0010404:14; 61:44:0010404:30; 61:44:0010404:34; 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1

Заказчик:

ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Рентный 3”

Оценочная компания:

ООО “Ровер ГРУПП”

Дата оценки:

05 февраля 2020 г.

Основание проведения оценки:

Приложение № 17-РЗ/77к-81к-20 от 05 февраля 2020 г. к Договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 г.

Дата составления отчета об оценке:

05 февраля 2020 г.

Москва-2020

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Приложение № 17-РЗ/77к-81к-20 от 05 февраля 2020 г. к Договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 г., произведена оценка справедливой стоимости права собственности на:

- административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 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 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14;
- теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:30;
- теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34;
- теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:32.

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.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 09/01/20 от 05 февраля 2020 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком сделан вывод о том, что:

Справедливая стоимость права собственности на: объекты недвижимости, кадастровые номера 61:44:0010404:19; 61:44:0010404:14; 61:44:0010404:30; 61:44:0010404:34; 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1, по состоянию на 05 февраля 2020 г. без учета НДС составляет:

99 884 774 (Девяносто девять миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре) руб.

В том числе:

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
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	88 581 843
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:19	8 434 206
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый номер: 61:44:0010404:30	573 745
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34	1 147 490
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17 кадастровый номер: 61:44:0010404:32	1 147 490
Итого:	99 884 774



Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах нашего Отчета.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Ровер ГРУПП» _____



Н.А. Ручко

Оглавление

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	10
3.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	10
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
3.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
3.5. Вид определяемой стоимости	11
4.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
5.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15
6.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
6.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
6.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	16
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	20
7.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	21
8.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.....	23
8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	23
8.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	29
8.4. Фотографии недвижимости, входящей в состав Объекта оценки.....	29
9.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	35
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	35
9.2. Классификация рынка недвижимости	39
9.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Ростова-на-Дону	47
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложения о продаже земельных участков, к которым относится оцениваемый объект	52
9.5. Основные ценообразующие факторы	60
10.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	64
11.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	65
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости	65
11.2. Расчет стоимости затратным подходом.....	71
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	106
13.ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	107
14.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ.....	110
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	116



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 17-РЗ/77к-81к-20 от 05 февраля 2020 г. к Договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	09/01/20 от 05 февраля 2020 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимости: - административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 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 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; - теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:30; - теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34; - теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:32
Объект оценки	Право собственности на: - административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 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 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; - теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:30; - теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34; - теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:32
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: 99 884 774 (Девяносто девять миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре) руб. без НДС Сравнительный подход: не применялся, отказ обоснован Доходный подход: не применялся, отказ обоснован

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.

Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость права собственности на: объекты недвижимости, объекты недвижимости, кадастровые номера 61:44:0010404:19; 61:44:0010404:14; 61:44:0010404:30; 61:44:0010404:34; 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1, по состоянию на 05 февраля 2020 г. без учета НДС составляет:

99 884 774 (Девяносто девять миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре) руб.

В том числе:

Наименование	Справедливая стоимость без НДС, руб.
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	88 581 843
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:19	8 434 206
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый номер: 61:44:0010404:30	573 745
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34	1 147 490
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17 кадастровый номер: 61:44:0010404:32	1 147 490
Итого:	99 884 774

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Приложение № 17-РЗ/77к-81к-20 от 05 февраля 2020 г. к Договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 г.
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета)	09/01/20 от 05 февраля 2020 г.
Объект оценки	Право собственности на: - административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 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 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; - теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:30; - теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34; - теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:32
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты недвижимости: - административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 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 находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:14; - теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:30; - теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34; - теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, находящийся по адресу: Россия, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:32
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика	Характеристики Объекта оценки представлены в следующих документах: - свидетельства о государственной регистрации права - кадастровые паспорта

документы, содержащие такие характеристики	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки данное обременение при расчете стоимости объекта оценки не учитывается (ФСО №7, п.7)
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	Сведения не предоставлены
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результат оценки предполагается использовать для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Справедливая
Возможные границы интервала	Без указания интервала
Дата оценки	05 февраля 2020 г.
Дата составления отчета	05 февраля 2020 г.
Срок проведения работ	05 февраля 2020 г. - 05 февраля 2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.
	При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщики не

	производили обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.

Источник информации: документы, представленные заказчиком

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Основанием является Приложение № 17-РЗ/77к-81к-20 от 05 февраля 2020 г. к Договору № РЗ-О/2012-РГ об оказании услуг по оценке от 28.12.2012 г., (далее – Договор), заключенный между ООО «Ровер ГРУПП» и ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3».

3.2. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Параметр	Значение
Полное наименование:	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3»
Местонахождение	РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077759414281 от 24 08 2007 г.
ИНН / КПП	7723625776 / 772501001
Банковские реквизиты	р/с 40701810120210000006 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

3.3. Сведения об Оценщике

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет (далее – Отчет), является: Газина Наталия Александровна.

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Газина Наталия Александровна
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП "АРМО", расположенной по адресу: г Москва, Преображенское р-н, ул Суворовская, д 19 стр 1.
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП "АРМО" от 04.03.2019, регистрационный номер № 1548
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	"Диплом о профессиональной переподготовке № ПП № 984744, от 26.09.2008г, выдан МФПА 26.09.2008 г. Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству Полис № 0991R/776/10005/19 от 01.03.2019 действителен с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Газина Наталия Александровна) № № 922/1502516147, выданный организацией: СО "РЕСО-ГАРАНТИЯ". Период страхования с 08.03.2019 по 07.03.2020. Страховая сумма 30000000 (тридцать миллионов руб.)
Местонахождение оценщика	г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Номер контактного телефона	+7(499) 709-83-53
Адрес электронной почты	info@rovergroup.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	№ 27/08К от 28.08.2010
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	9



Параметр	Значение
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 состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику 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.

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

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Параметр	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ровер ГРУПП»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1057746702661 от 18.04.2005 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией СПАО "РЕСО-Гарантия" (страховой полис № 922/1673044892 период страхования с 22.01.2020 по 21.01.2021). Страховая сумма 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб.
Местонахождение:	115088, г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Почтовый адрес	г Москва, Южнопортовый р-н, ул Машиностроения 2-я, д 25 стр 5, оф 17
Генеральный директор	Ручко Наталья Анатольевна
Телефон:	+7(499) 709-83-53
Электронная почта	info@rovergroup.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Ровер ГРУПП 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). Общество с ограниченной ответственностью Ровер ГРУПП подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

3.5. Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость (англ. Fair Value) – расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке. Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения, связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости — продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки — цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную сделку сторонами, осуществляется на основном рынке для актива или обязательства, или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.



4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
2. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
4. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в Задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
6. Заказчик заверяет, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, касающиеся объекта оценки и способные повлиять на его стоимость. На Оценщика не возлагается ответственность по обнаружению подобных факторов.
7. Оценщик предполагает, что с даты оценки до даты выдачи документов, устанавливающих права на объект оценки физические характеристики, местоположение и границы – не изменялись
8. Оценка не должна учитывать какого-либо личного имущества, находящегося на территории объекта оценки, в случае обнаружения такового.
9. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку, Возможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Уставом профессиональной организации, к которой принадлежит Оценщик.
10. Наиболее эффективное использование объекта оценки – текущее, которое является законодательно разрешенным, физически и финансово возможным.
11. В ходе расчетов некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результаты оценки
12. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
13. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
14. От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
15. Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального



использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

16. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

17. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

18. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7);
- Стандарты НП «АРМО».
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные этапы проведения оценки

Согласно п. 16 ФСО № 1, выполняя оценку недвижимости, оценщик должен:

- Заключить Договор на оказание услуг по оценке, включающий задание на оценку;
- Осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
- Составить отчет.

6.2. Обзор подходов и методов оценки

Определения подходов к оценке приведены в ФСО № 1.

Сравнительный подход, согласно п.10, п. 12, п. 13 и п.14 ФСО № 1:

«10. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость...

12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...».

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);

- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Доходный подход, согласно п. 15, п. 16 и п. 17 ФСО № 1:

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

16. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

17. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;

- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.).

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Затратный подход, согласно п. 18, п. 19, п. 20 ФСО № 1:

«18. 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.

19. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

20. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

6.3. Согласование результатов

Каждый из подходов к оценке, описание которых приведено выше, приводит к получению различных значений рыночной стоимости Объекта оценки. Поэтому возникает необходимость в обобщении результатов, полученных в рамках различных подходов.

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется как взвешенная величина между результатами расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При присвоении весов результатам, полученных в рамках используемых подходов к оценке, анализируется тип, качество, обширность информации, на основании которой проводился расчет.

Существенным фактором, на основании которого при согласовании результатов присваиваются веса значимости результатам расчетов, является способность каждого из подходов в рамках оценки учитывать специфические особенности объекта, влияющие на величину его стоимости. При этом анализ результатов расчетов подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования Объекта оценки.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (согласно ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 4).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (согласно Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», пункт 3).

Отчет об оценке – документ, составленный в письменном виде в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и национальных (федеральных) стандартов оценки, содержащий итоговое или предварительное значение стоимости объекта оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 5).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 6).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 8).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 7).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 13).

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 (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 15).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 14).

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», пункт 12).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественный и качественные характеристики Объекта оценки.

Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные заказчиком:

- Свидетельства о государственной регистрации права
- кадастровые паспорта

Перечень источников внешней информации:

- Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru);
- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник информации: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), <http://www.iep.ru>);
- База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518 с.;
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Местоположение Объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1.

Ростов-на-Дону́ (в разговорной речи часто — Ростов) — крупнейший город на юго-западе России, 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 обоих берегах реки Дон в 46 км от места её впадения в Азовское море и в 380 км от Чёрного моря, в 1092 км к югу от Москвы.

Население 1 133 307 человек (2019), это десятый по численности населения город России. В пределах Ростовской агломерации проживает свыше 2,16 млн человек (пятая по численности агломерация страны).

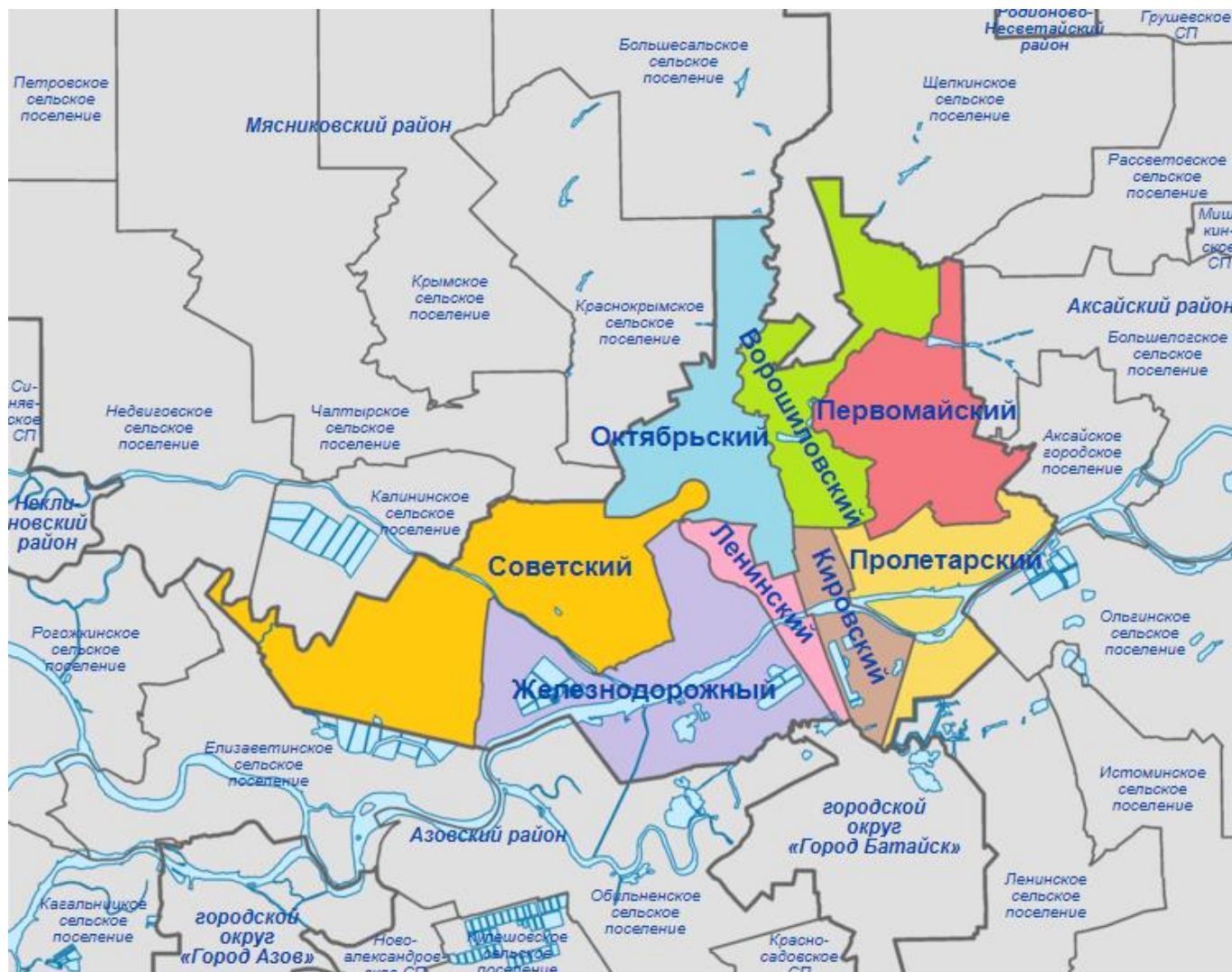
Город является крупным административным, экономическим, культурным, научно-образовательным, промышленным центром и важнейшим транспортным узлом Юга России. Неофициально Ростов именуют «Воротами Кавказа» и южной столицей России, а также донской столицей. Распространено понятие «Ростов-папа».

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

Тип рельефа города непосредственно связан с его географической зональностью. Рельеф территории Ростова-на-Дону носит равнинный, овражно-балочный характер. У Ростова-на-Дону высота правого берега достигает до 80 м. На левом берегу поднимается невысокая Батайская гряда, высотой около 10 м и только у города Азова левый берег Дона значительно возвышается над правым. Основные породы — осадочные, легко подвергающиеся ветряной и водной эрозии вследствие проливных дождей. Распространённые на территории процессы разрушения земной поверхности под воздействием сил тяжести (оползни, осыпи), также способствуют развитию оврагов. Очень высокая овражистость территории Ростова-на-Дону обусловлена податливыми к разрушению осадочными горными породами, характером рельефа территории и текущей работой вод. Долина Дона сильно изрезана балками и оврагами разной величины.

Город Ростов-на-Дону и соответствующий ему городской округ делится на 8 районов города

Дата ↕	Название ↕	Площадь, км² ↕	Население, чел. ↕	Код ОКАТО ↕
1985	Ворошиловский	38,0	↗218 439 ^[4]	60 401 362 ↗
1937	Железнодорожный	69,0	↗104 339 ^[4]	60 401 364 ↗
1936	Кировский	18,6	↘63 499 ^[4]	60 401 368 ↗
1920	Ленинский	13,0	↗82 173 ^[4]	60 401 372 ↗
1937	Октябрьский	49,5	↗167 851 ^[4]	60 401 374 ↗
1936	Первомайский	44,1	↗186 338 ^[4]	60 401 378 ↗
1929	Пролетарский	37,1	↘119 516 ^[4]	60 401 380 ↗
1973	Советский	85,4	↗183 144 ^[4]	60 401 382 ↗



Ворошиловский район — административно-территориальная единица, один из 8 районов города Ростова-на-Дону. Был образован Указом президиума Верховного Совета РСФСР от 28 августа 1985 года.

Сегодня Ворошиловский район — это почти пятая часть жителей Ростова и 38 км² территории, на которой уже построено 4 млн м² жилья.

В Ворошиловском районе — имеются промышленные предприятия, в том числе крупнейшее - ОАО Роствертол.

В районе 625 малых предприятий, развивается система малого предпринимательства.

На территории района имеются медицинские учреждения, среди них Больница скорой медицинской помощи (БСМП), Южный окружной медицинский центр ФМБА России Ростовская клиническая больница, городские поликлиники для взрослых №5, 16, детская №15 и другие муниципальные и частные лечебные учреждения.

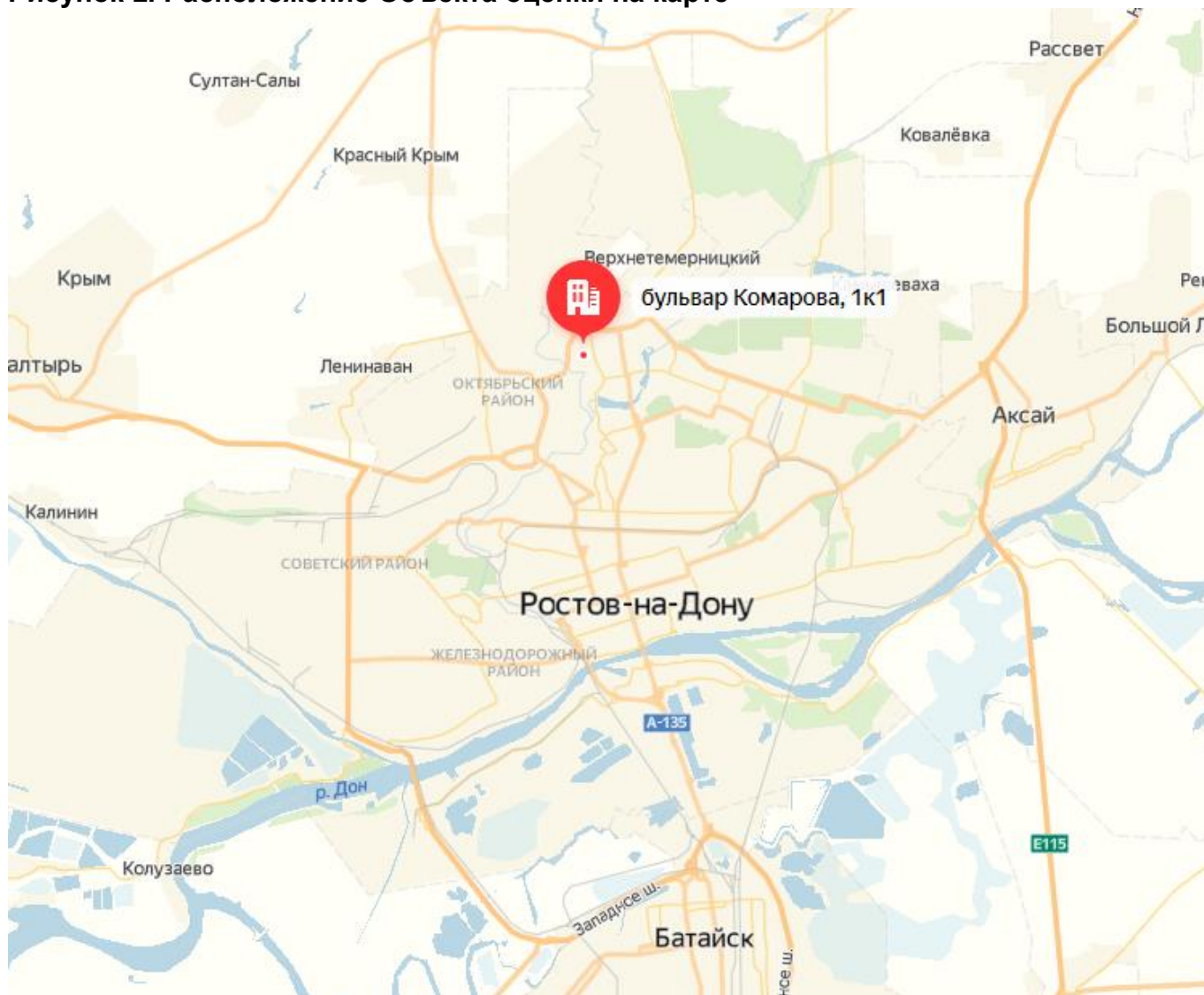
В районе 43 дошкольных и средних образовательных учреждения, 4 спортивные школы, единственная в городе Детская школа искусств и два памятника регионального значения: Сурб-Хач. В 2001 году был открыт информационно-библиотечный центр имени Гагарина, действует более 500 кружков и секций, где юное поколение «ворошиловцев» может найти занятие и хобби на любой вкус.

На территории района расположены Академия психологии и педагогики Южного федерального университета, филиал Российского университета правосудия, Южный университет (ИУБиП).

В северной части района, за Северным водохранилищем расположен Северный жилой массив, застроенный исключительно многоэтажными жилыми домами и объектами социальной инфраструктуры. Северный жилой массив разделён на микрорайоны.

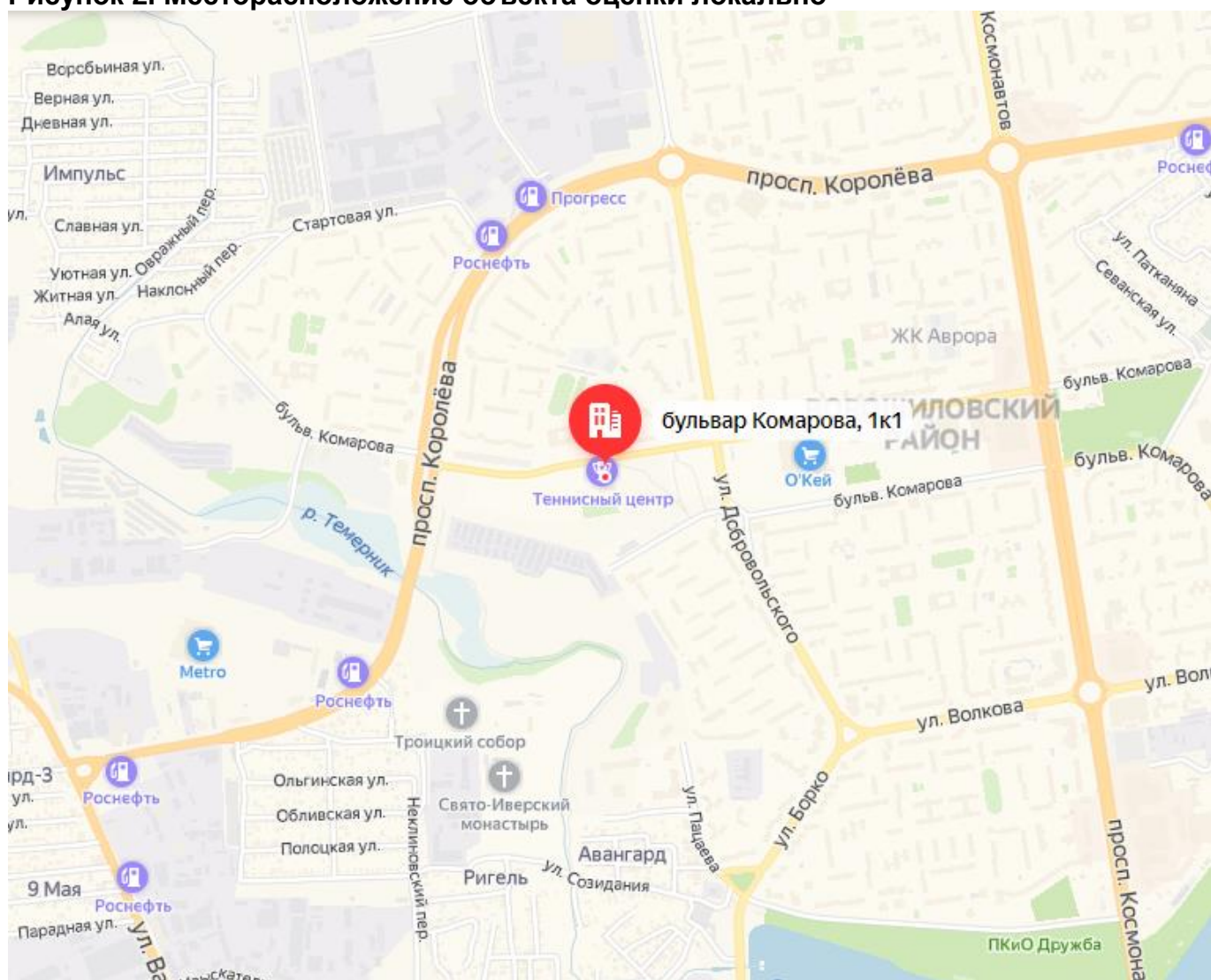
Исторически точкой разрастания СЖМ был Северный рынок. Центр района - бульвар Комарова, на котором расположены администрация, парк Дружбы, храм в честь Казанской иконы Божией Матери, мемориал воинам-«афганцам», крупные торговые центры и спортивные центры, дом быта и т.д.

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте



Источник информации: <http://yandex.ru>

Рисунок 2. Месторасположение объекта оценки локально



Источник информации: <http://yandex.ru>

Описание Объекта оценки составлено на основании анализа документов, предоставленных Заказчиком. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 6. Описание Объекта 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.	2827,5
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	249743513,93

Источник информации: Данные, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр.

8.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен произвести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком предоставлена вся информация, которая имеется на дату оценки, необходимая для проведения оценки Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

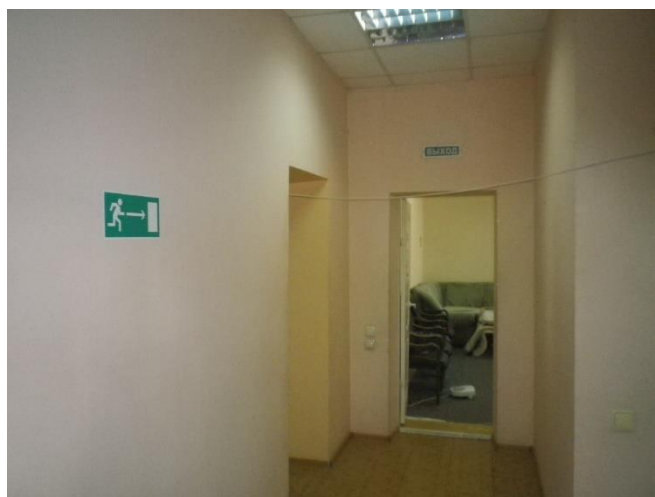
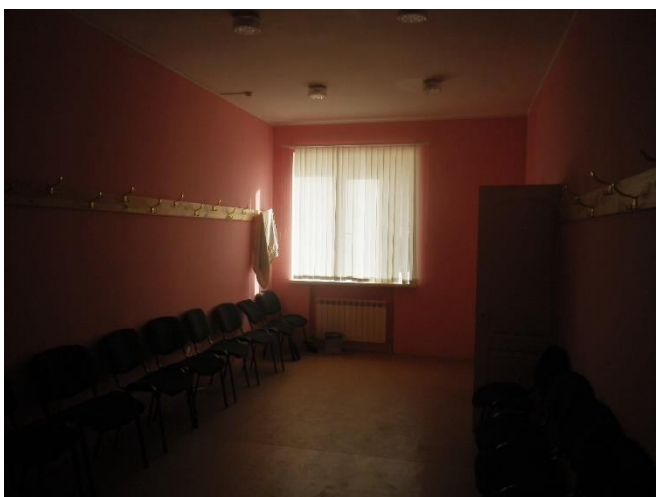
8.4. Фотографии недвижимости, входящей в состав Объекта оценки

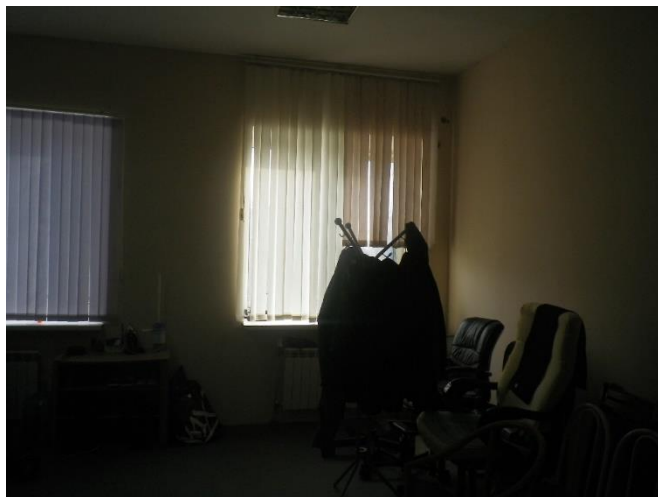
Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления о недвижимости, входящей в состав Объекта оценки.

Фотографии объекта оценки













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

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

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08)

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в

целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортнологистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.



Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса. Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19). Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

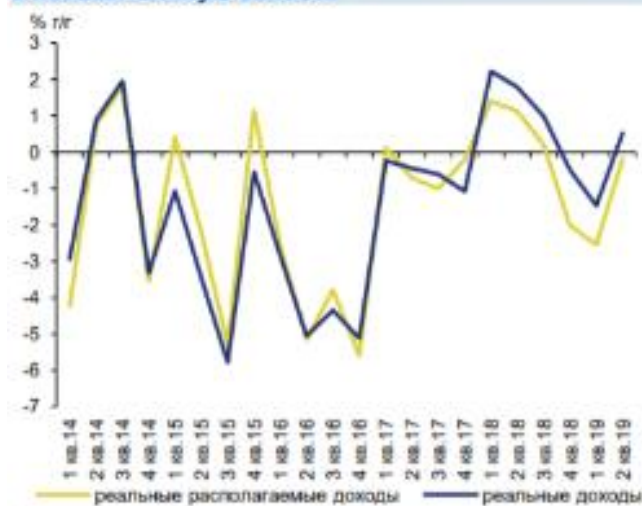


Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года. По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года. Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

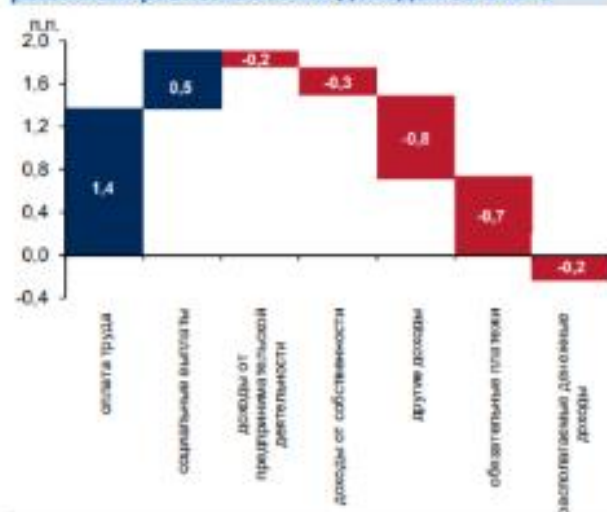


Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19. Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учетом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Динамика реальных доходов во 2кв19 вышла в положительную область



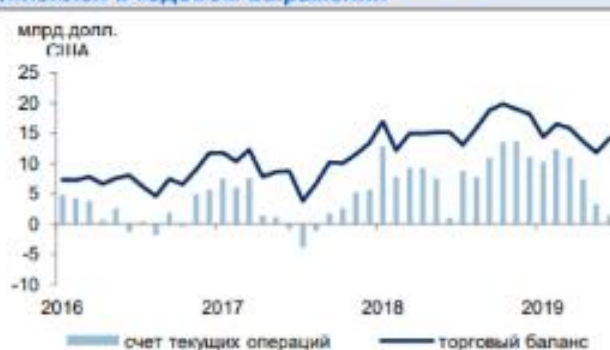
Вклады компонентов в динамику реальных располагаемых доходов за 2кв19



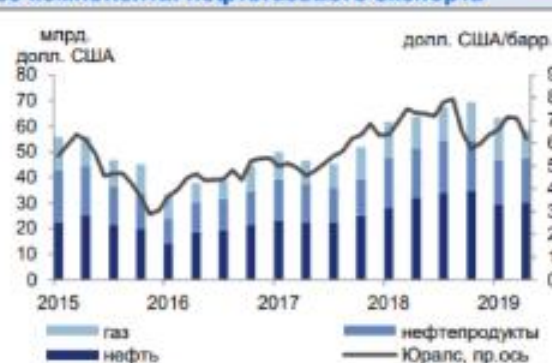
Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы). Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).

Профицит текущего счета во 2кв19 снизился в годовом выражении



Снижение во 2кв19 продемонстрировали все компоненты нефтегазового экспорта



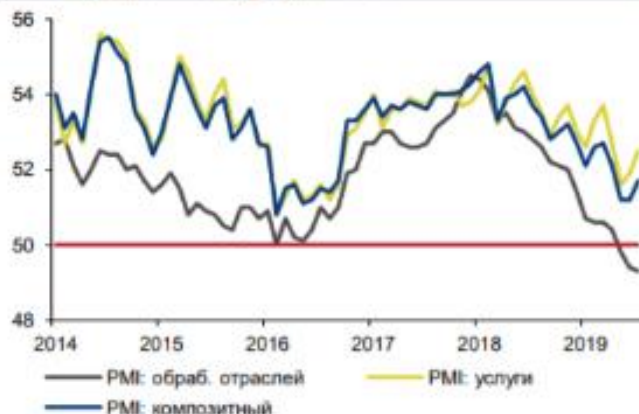
Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок. По данным ФТС России, в апреле–мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на

10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода «Ямал-СПГ». Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период. Сокращение ненефтегазового экспорта во 2кв19 ускорилось (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19). Снижение ненефтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса. После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным – на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка. В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

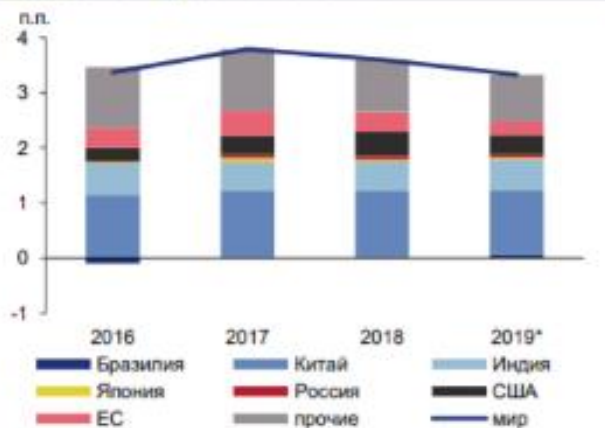


Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.

Динамика глобальных индексов PMI во 2кв19 продолжила ухудшаться



В 2019 г. ожидается дальнейшее замедление мировой экономики



Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11–01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

9.2. Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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;

Классификация и сегментация рынка недвижимости

В соответствии с концепцией формирования характеристик рынка недвижимости, все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Земельные участки;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Жилая недвижимость.

Классификация земельных участков:

Таблица 7. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектам сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с земельным кодексом	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли сельскохозяйственного назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектам, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Классификация объектов офисно-торгового назначения:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В) – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококласная торговая недвижимость – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.
- Городские отели – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.
 - Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
 - Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
 - Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
 - Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
 - Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственного-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (складские, производственные смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D;
2. Специализированные высоkokлассные складские объекты – высоkokлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высоккокласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высоkokлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B;
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм);
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты;
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Классификация жилой недвижимости:

I. Квартиры

1. Старый фонд, в том числе:

- Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
- Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х годов. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

- Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трехкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м., санузлы раздельные.
- Хрущевки. Дома, построенные в 1960-е годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв.м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м., невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.
- Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций ли кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счет планировки комнат, раздельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.
- Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа – это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв.м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
- Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущевского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием

мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м., санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м. (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных – смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

- Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла, кухни более 8 кв.м. и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота потолка 2,5 м.

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

- Современное жилье эконом-класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной клетке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв.м., 2-комнатной – от 44 кв.м., 3-комнатной – от 56 кв.м., 4-комнатной – от 70 кв.м., 5-комнатной – от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,56 до 2,7 метров. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом-класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
- Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконом-классе: однокомнатные начинаются от 35 кв.м., двухкомнатные – от 53 кв.м., трехкомнатные – от 65 кв.м. Площадь кухни – от 8 кв.м. По расположению особых требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

- Современное жилье бизнес-класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же



они есть, то их площадь начинается от 45 кв.м., двухкомнатных – от 65 кв.м., трехкомнатных – от 85 кв.м., четырехкомнатных – от 120 кв.м., пятикомнатных – от 150 кв.м. Общая площадь кухни – не менее 12 кв.м., высота потолков 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ»

- Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии – от 60 кв.м., двухкомнатных – от 80 кв.м., трехкомнатных – от 120 кв.м., четырехкомнатных – от 250 кв.м. Высота потолков – от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв.м., террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиры. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами – это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция – квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
- Элитные сталинки (полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имел идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитной жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
- Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м., 5 и более комнат.

II. Жилые дома

1. Дачи. Дача – малоэтажный жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. На даче обычно отсутствует полноценная система



отопления; системы водоснабжения и канализации упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространенными строительными материалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

2. Дома. Дом – малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями, либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.
3. Таунхаусы, в том числе:

- Таунхаус – многоквартирный комфортабельный жилой дом, представляющий собой несколько смежных многоуровневых объектов с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К таунхаусу примыкает небольшой земельный участок, парковка или гараж.
- Дуплекс – бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи – свое крыльцо, свой подъезд к дому, чаще всего свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и, на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану и необходимую для постоянного проживания инфраструктуру.

4. Коттеджи. Коттедж – малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.) площадью, как правило, свыше 100 кв.м., с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделки, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2-3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, рокарии, беседки. Коттеджи могут располагаться в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглогодичной охраны, эксплуатационную службу, контролиющую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

Отдельным классом можно выделить рынок машиномест:

- Рынок машиномест в крытых паркингах.
- Рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.
- Рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.
- Рынок машиномест на открытых парковочных площадках.
- Рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: специализированные спортивные объекты.

9.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Ростова-на-Дону¹

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 объем - 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.

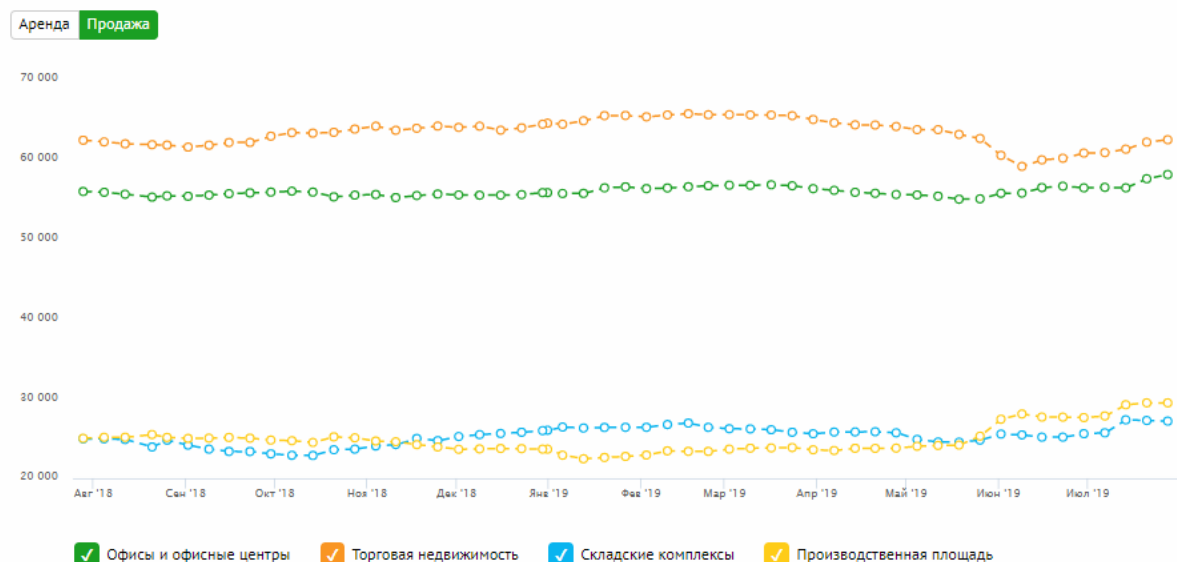
Крупнейшие ТРЦ "Мегацентр Горизонт", "Рио", "Золотой Вавилон" с полезной площадью 132 тыс. кв.м., 80 тыс. кв.м. и 80 тыс. кв.м. Средневзвешенная ставка аренды от 2000 до 4500 за кв.м. ежемесячно. В связи с ростом спроса арендаторов зафиксирован рост ставок в годовом исчислении составляющий 10%. В целом 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.

¹ Источник информации: <https://smetnoedelo.ru/yet/realty/obzor-kommercheskoy-nedvizhimosti-rostove-na-donu.html>





Источник: <https://www.beboss.ru/kn/rnd>

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.

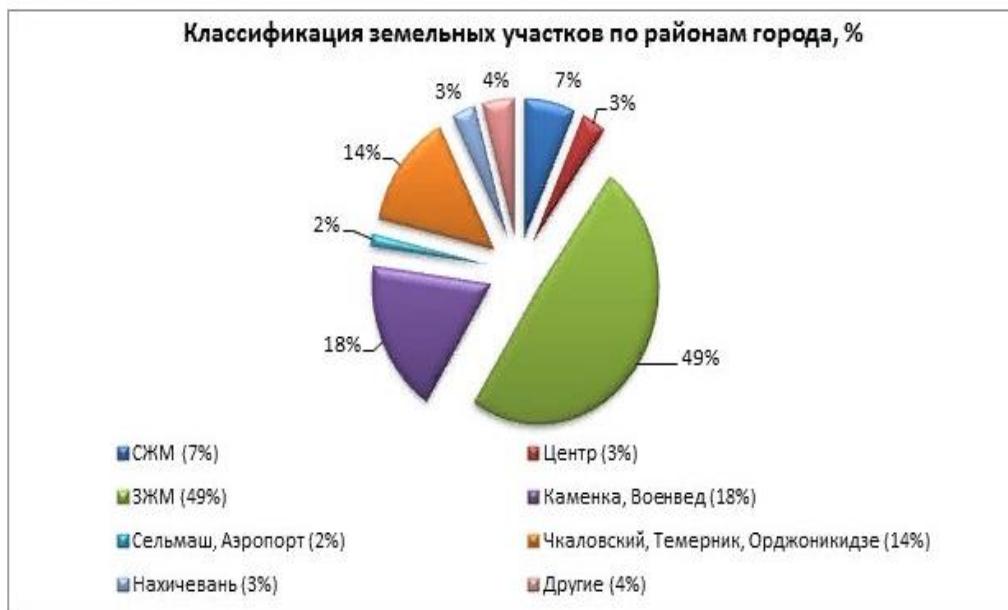
Реализация земельных участков осуществляется как непосредственно через куплю-продажу (если они находятся на правах собственности), так и через приобретение строений, на них находящихся, которые, как правило, не представляют ценности. Скрытым объектом приобретения здесь выступают земельные участки. В 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 итогам 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.

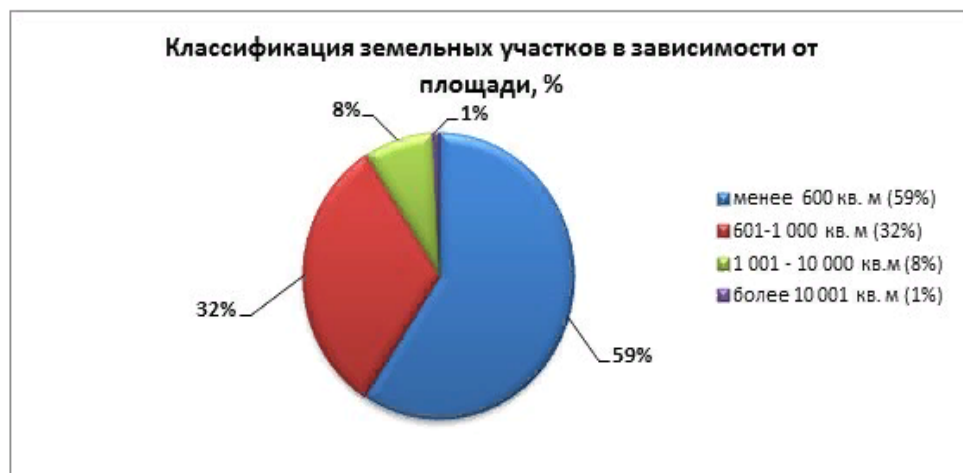
Основным классификационным признаком в структуре предложения объектов недвижимости и земельных участков, в том числе, является местоположение.

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, %



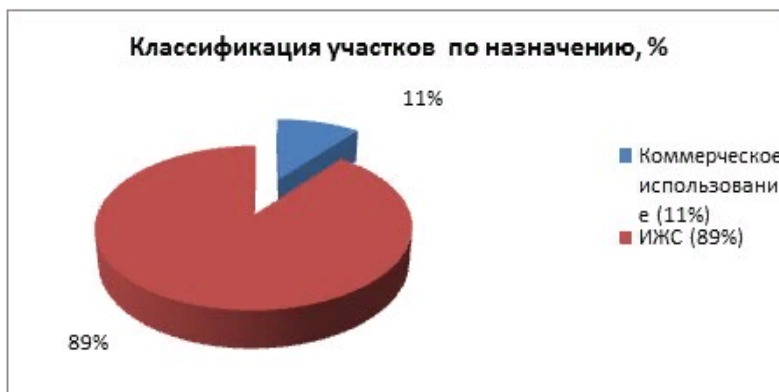
В структуре предложения земельных участков в г. Ростове-на-Дону наибольший удельный вес занимают участки, площадью менее 600 кв.м составляют 59%. Площадью 601 – 1 000 кв.м – 32%, 1 001 – 10 000 кв.м – 8%. Наименьшая доля в структуре земельных участков приходится на объекты более 10 001 кв. м - 1%.

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.

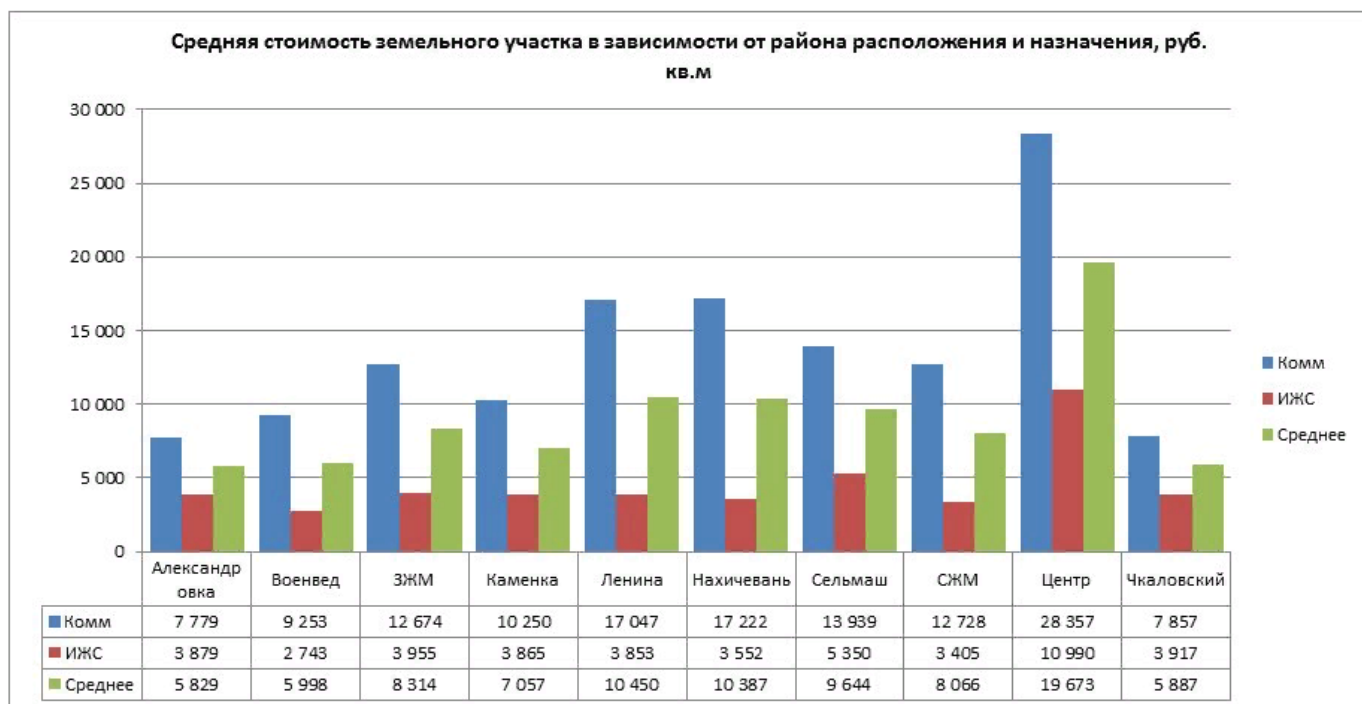


В каждом районе города представлены земельные участки, как для коммерческого использования, так и для индивидуального жилого строительства (ИЖС).

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.rosrealt.ru, www.zemlidona.ru, rostov.life-realty.ru, www.donmt.ru.

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложения о продаже земельных участков, к которым относится оцениваемый объект

Таблица 8. Данные о ценах предложений по земельным участкам

№ п/п	Адрес	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь	Стоимость за объект в руб	Стоимость 1 кв.м.	Источник
1	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул. Малиновского, 1А	земли населенных пунктов	Промназначения	8600	50 000 000	5 813	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/193309092/
2	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка, 17	земли населенных пунктов	Для эксплуатации базы отдыха	6400	35 000 000	5469	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/198768956/
3	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка	земли населенных пунктов	Для эксплуатации базы отдыха	3300	12 500 000	3788	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170745651/
4	Ростов-на-Дону, микрорайон Западный	земли населенных пунктов	Коммерческого назначения	15000	38 000 000	2533	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelynye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_946578369
5	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка, 103	земли населенных пунктов	Отдых (рекреация)	11700	22 999 000	1966	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/191399669/

№ п/п	Адрес	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь	Стоимость за объект в руб	Стоимость 1 кв.м.	Источник
6	Ростов-на-Дону, р-н Ворошиловский, Орбитальная 18 а	земли населенных пунктов	под автомастерские, , под логистику, под автомойку и многое другое	3900	20 000 000	5128	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot._promnaznacheniya_1013526572
	Минимальное значение					1966	
	Максимальное значение					5813	

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов – составляет в среднем от 1 966 до 5 813 рублей за 1 кв.м.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен:

В таблице ниже представлена выборка и анализ цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены объект(-ы) оценки при фактическом их использовании.

Величина корректировки на торг принимается в размере -14,50%. Обоснование величины корректировки представлено ниже в разделе 11.

Таблица 9. Данные о ценах предложений по земельным участкам с учетом торга

№ п/п	Место расположения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Корректировка на торг	Скорр. цена руб./кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Советский, ул. Малиновского, 1А	50000000	8600	5 814	-14,50%	4 971
2	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка, 17	35000000	6400	5 469	-14,50%	4 676
3	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка	12500000	3300	3 788	-14,50%	3 239
4	Ростов-на-Дону, микрорайон Западный	38000000	15000	2 533	-14,50%	2 166
5	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка, 103	22999000	11700	1 966	-14,50%	1 681
6	Ростов-на-Дону, р-н Ворошиловский, Орбитальная 18 а	20000000	3900	5 128	-14,50%	4 384



Описательная статистика.

Анализ проводится по столбцу №7.

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики. Показатели описательной статистики можно разбить на несколько групп.

Показатели положения описывают положение данных на числовой оси. Примеры таких показателей – минимальный и максимальный элементы выборки (первый и последний члены вариационного ряда), верхний и нижний квартили (ограничивают зону, в которую попадают 50 % центральных элементов выборки). Наконец, сведения о середине совокупности могут дать средняя арифметическая, средняя гармоническая, медиана и другие характеристики.

Показатели разброса описывают степень разброса данных относительно своего центра. К ним, в первую очередь, относятся: дисперсия, стандартное отклонение, размах выборки (разность между максимальным и минимальным элементами), межквартильный размах (разность между верхней и нижней квартилью), эксцесс и т. п. Эти показатели определяют, насколько кучно основная масса данных группируется около центра.

Показатели асимметрии характеризуют симметрию распределения данных около своего центра. К ним можно отнести коэффициент асимметрии, положение медианы относительно среднего и т.п.

Показатели, описывающие закон распределения, дают представление о законе распределения данных. Сюда относятся таблицы частот, таблицы частостей, полигоны, кумуляты, гистограммы.

Статистические функции описательной статистики.

1. Простая средняя арифметическая - обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака. Равна отношению суммы индивидуальных значений признака к количеству признаков в совокупности. Расчётная формула имеет вид:

$$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum X_i}{n}, \text{ где:}$$

$\sum X_i$ - сумма значений.

n – число значений.

2. Стандартная ошибка средних – представляет собой величину отклонения выборочной средней от ее генерального параметра. Расчётная формула имеет вид.

$$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}, \text{ где:}$$

где σ - среднее квадратическое отклонение выборочной совокупности;

n - объем выборки (число измерений или испытуемых).

3. Медиана - это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части. Расчётная формула имеет вид.

$$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}, \text{ где:}$$

M_e - искомая медиана.

x_0 - нижняя граница интервала, который содержит медиану.

h - величина интервала.

$\sum f_i$ - сумма частот или число членов ряда.

S_{m-1} - сумма накопленных частот интервалов, предшествующих медианному.

f_m - частота медианного интервала.

4. Мода - это наиболее часто встречающийся вариант ряда. Расчётная формула имеет вид.

$$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}, \text{ где:}$$

M_0 - значение моды.

x_0 - нижняя граница модального интервала.

n - величина интервала.

f_m - частота модального интервала.

f_{m-1} - частота интервала, предшествующего модальному.

f_{m+1} - частота интервала, следующего за модальным.

5. Стандартное отклонение - вторая по значению константа вариационного ряда. Она является мерой разнообразия входящих в группу объектов и показывает, на сколько в среднем отклоняются варианты от средней арифметической изучаемой совокупности. Чем сильнее разбросаны варианты вокруг средней, чем чаще встречаются крайние или другие отдалённые классы отклонений от средней вариационного ряда, тем большим оказывается и среднее квадратичное отклонение. Стандартное отклонение есть мера изменчивости признаков, обусловленная влиянием на них случайных факторов. Квадрат стандартного отклонения (S^2) называется дисперсией. Расчётная формула имеет вид:

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}, \text{ где:}$$

$\sum x^2$ - сумма квадратов значений признака для всех вариантов.

$\sum x$ - сумма значений признака.

n - объем выборки.

6. Дисперсия выборки - это мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной. Является наиболее используемой мерой рассеяния в статистике, вычисляемая путем суммирования, возведённого в квадрат, отклонения каждого значения данных от средней величины. Расчётная формула имеет вид:

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}, \text{ где:}$$

s^2 - дисперсия выборки;

x_{cp} - среднее значение выборки;

n - размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - x_{cp})$ - отклонение от средней величины для каждого значения набора данных.

7.Эксцесс – показывает относительный вес «хвостов» распределения относительно его центральной части. Расчётная формула имеет вид.

$$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$$

–если $E_s > 0$, в распределении наблюдается островершинность – эксцесс положительный,

–если $E_s < 0$, в распределении наблюдается плосковершинность – эксцесс отрицательный

Эксцесс характеризует относительную остроконечность или сглаженность распределения по сравнению с нормальным распределением. Положительный эксцесс обозначает относительно остроконечное распределение. Отрицательный эксцесс обозначает относительно сглаженное распределение.

Если $E < 0$ то данные более равномерно распределены по всей области значений, если $E > 0$, то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения.

8. Коэффициент асимметрии показывает «скошенность» ряда распределения относительно центра: определяется как отношение центрального момента третьего порядка к среднему квадратическому отклонению данного ряда в кубе. Расчётная формула имеет вид.

$$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x}_i)}{\sum f} : \sigma^3, \text{ где:}$$

μ_3 - центральный момент третьего порядка.

σ^3 - куб среднего квадратического отклонения.

Для данного метода расчета:

– если $A_s < 0$, в распределении наблюдается правосторонняя (положительная асимметрия).

– если $A_s > 0$, в распределении наблюдается левосторонняя (отрицательная асимметрия).

Асимметрия характеризует степень несимметричности распределения относительно его среднего. Положительная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону положительных значений. Отрицательная асимметрия указывает на отклонение распределения в сторону отрицательных значений.

Если $A < 0$ то это означает, что преобладают данные с большими значениями, а если $A > 0$, то больше данных с меньшими значениями, чем среднеарифметическое.

9. Интервалы (диапазоны цен)

Доверительный интервал² - одним из методов решения статистических задач является вычисление доверительного интервала. Он используется, как более предпочтительная альтернатива точечной оценке при небольшом объеме выборки.

Для получения левого и правого значений доверительного интервала выборки используются инструменты программы EXCEL. для вычислений применяется функция **ДОВЕРИТ.НОРМ**. Задачей этого оператора является расчет доверительного интервала с нормальным распределением для средней генеральной совокупности:

=ДОВЕРИТ.НОРМ(альфа;стандартное_откл;размер)

² <http://lumpics.ru/confidence-intervals-in-excel/>



где: «Альфа» — аргумент, указывающий на уровень значимости, который применяется для расчета доверительного уровня. Доверительным называется³ интервал, в который попадает неизвестный параметр с заданной надежностью. Т.к. неизвестное значение параметра a является неслучайной величиной, а доверительный интервал является случайной величиной, то лучше говорить, что - вероятность того, что случайный интервал a ; a накроет точку a . Доверительный интервал применяется в случае сравнительно небольшого объема выборки, когда предполагается, что надежность точечной оценки может быть невысокой. Величина доверительного интервала существенно зависит от объема выборки n (уменьшается с ростом n) и от значения доверительной вероятности (увеличивается с приближением к единице). При выборке малого объема точечная оценка может значительно отличаться от оцениваемого параметра, что приводит к грубым ошибкам. Поэтому в таком случае лучше пользоваться интервальными оценками, то есть указывать интервал, в который с заданной вероятностью попадает истинное значение оцениваемого параметра. Разумеется, чем меньше длина этого интервала, тем точнее оценка параметра.

Точность оценки характеризуется положительным числом δ , которое характеризует величину расхождения между оценками выборки и генеральной совокупности:

Надежностью (доверительной вероятностью) оценки θ по θ^* называют вероятность γ , с которой осуществляется неравенство, т.е.:

В качестве параметров надежности наиболее часто используют величины, близкие к единице: 0,95; 0,99 и 0,999.⁴

Поскольку выборка малого объема, рассчитывается доверительный интервал при уровне доверия 0,999.

Таким образом, уровень доверия, вводимый в формулу равен: $(1-\text{«Альфа»}) \cdot 100 = (1-0,999) \cdot 100 = 0,001$.

Граница доверительного интервала вычисляется путем сложения и вычитания от среднего выборочного значения результата вычисления *ДОВЕРИТ.НОРМ*.

Таким способом рассчитывается соответственно правая и левая граница доверительного интервала.

Расширенный интервал определяются по столбцу 17 путем выявления максимального (МАКС) и минимального (МИН) значений выборки.

На основе представленных выше формул, при помощи Пакета анализа MS Excel, оценщиком был произведён расчёт описательной статистики по показателю стоимость единицы сравнения. Результаты расчётов представлены в таблице ниже.

Таблица 10. Описательная статистика

№ п/п	Показатель	Формула	Значение округленно
1	Простая средняя арифметическая	$\bar{X} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum x_i}{n}$	3520
2	Стандартная ошибка средней	$m = \frac{\sigma}{\sqrt{n}}$	473

³ Теория вероятностей и математическая статистика. Часть 2 «Регрессионный анализ, дисперсионный анализ». Учебное пособие. Изд. Самара 2015 г. Авторы М.Г. Богданова, О.В. Старожилова

⁴ <http://rpp.nashaucheba.ru/docs/index-167896.html> Курс математической статистики. Лекционный материал. Преподаватель – В.Н. Бондаренко Тема 3. Точность и надежность оценки. Доверительные интервалы.

№ п/п	Показатель	Формула	Значение округленно
3	Медиана	$M_e = x_o + h \frac{\frac{\sum f_i}{2} - S_{m-1}}{f_m}$	3812
4	Мода	$M_0 = x_0 + n \frac{f_m - f_{m-1}}{(f_m - f_{m-1}) + (f_m - f_{m+1})}$	#Н/Д
5	Стандартное отклонение	$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{(n-1)}}$	1377
6	Дисперсия выборки	$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - x_{cp})^2}{n-1}$	1896486
7	Эксцесс	$E_s = \frac{\mu_4}{\sigma^4}$	-2,05
8	Асимметричность	$A_s = \frac{\mu_3}{\sigma^3} = \frac{\sum (x_i - \bar{x})}{\sum f} : \sigma^3$	-0,40
9	Интервалы		
9.1	Доверит.норм	=ДОВЕРИТ.НОРМ(0,001;(5);(11))	1850
9.2	- нижний доверительный интервал	=1-(9,1)	1670
9.3	- верхний доверительный интервал	=1+(9,1)	5370
9.4	Минимум	Min	1681
9.5	Максимум	Max	4971
10	Сумма все показателей выборки (столб.17)	Σ	21117
11	Счет (число элементов выборки) (столб.1)		6

Выводы:

- Среднее значение цены составляет 3520 руб./кв.м. (вывод по строке: среднее).
- Диапазон цены за 1 кв.м. (расширенный интервал): от 1681 до 4971 руб./кв.м. (вывод по строке 9 с подстроками): минимальное и максимальное значение выборки). Доверительный интервал расположен в пределах от 1670 до 5370 руб./кв.м. (верхний и нижний доверительные интервалы).
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.
- Среднее значение цены 1 кв.м. колеблется на 473 руб. как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения (вывод по строке: стандартная ошибка).
- Цена предложения 1 кв.м., с наименьшим отклонением, составляет 3812 руб./кв.м. (вывод по строке: медиана).
- Отклонение от среднего составляет 1377 рублей в сторону уменьшения или увеличения (вывод по строке: стандартное отклонение)
- Наибольшее число предложений к продаже имеют объекты ценами ниже средней за 1 кв.м. площади, являющейся базой для возникновения равновесной цены сделки (коэффициент асимметрии меньше 0) (вывод по строке: асимметричность).
- Цены предложений 1 кв.м. в представленной выборке неравномерно распределены по всей области значений, имеют значительный размах, поскольку на данную величину действует ряд ценообразующих факторов (вывод по строке: эксцесс).
- Общая совокупность предложений составляет 6 объектов.
- Цены сделок и предложений не позволяют выявить различия внутри вида разрешенного использования.
- Цена объекта оценки может выходить за пределы указанного диапазона в случае, когда характеристики объекта оценки значительно лучше/хуже принятых к анализу рынка аналогов.

9.5. Основные ценообразующие факторы⁵

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- Условия финансирования
- Тип рыночной информации (скидка на торг)
- Местоположение (местонахождение)
- Площадь
- Наличие улучшений
- Рельеф
- Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на торг

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Минимальные значения достигаются, когда рынок можно охарактеризовать как «рынок продавца», то есть, когда на рынке недвижимости спрос превышает предложение.

Максимальные значения принимаются, когда рынок характеризуется как «рынок покупателя», когда предложение выше спроса.

Средние значения принимаются, когда рынок можно охарактеризовать как «равновесный рынок», когда спрос и предложение примерно удовлетворяют друг друга и на рынке недвижимости достаточно предложений по продаже и аренде для условий конкурентного рынка.

Корректировка вводится на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки часть 2, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

⁵Источник информации: журнал Rway, <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Корректировка на имущественные права.

В настоящее время наиболее распространены два вида права на недвижимость: аренда и собственность. Как правило, право собственности существенно увеличивает стоимость объекта недвижимости. На стоимость также влияет вид аренды (долгосрочная или краткосрочная).

Корректировка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо; уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К этим элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Корректировка на дату предложения.

Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени.

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

Типичный срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет от 4 до 13 месяцев⁶.

	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	10	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5

Корректировка категорию земель и разрешенное использование.

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием.

Корректировка на расположение в пределах города

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Корректировка вводится на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки часть 1, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород, стр.193, табл.69.

Таблица 69

офисно-торговая застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
	V	0,65	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1968-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

Корректировка на площадь (масштаб).

Размер корректировки рассчитан на основании коллективного экспертного мнения, опубликованного в ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2 (табл.101, стр.32) и составляет:

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Наличие улучшений

Анализ данной характеристики проведен в исследовании рынка Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт», выдержка из которого приведена ниже:⁷

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1910-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования⁸ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

В соответствии с п. 1 Задания на оценку, оценка осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование в качестве спортивных объектов.

⁸ Источник информации: стр. 86 «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Москва, 2003 г., Интерреклама.



11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Применение методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

1. 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.

2. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

3. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Выбор методов оценки в рамках затратного подхода:

При оценке недвижимости с помощью затратного подхода рекомендуется последовательно определять:

- рыночную стоимость земельного участка;
- восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения;
- величину накопленного совокупного износа объекта;
- рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Определение стоимости земельного участка

В оценочной практике определение стоимости участка земли рассматривается с позиций его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земельный участок имеет стоимость, в то время как улучшение - это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав собственности. В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды, т.е. право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Соответственно выражением этого оцениваемого права является рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Теория оценки выделяет пять основных методов определения стоимости земельных участков:

- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).
- Метод соотнесения (переноса).
- Метод развития (освоения).
- Техника остатка для земли.

- Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных земельных участков, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает недостаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик оценивает общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка. Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.

Техника остатка для земли - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

- Метод количественного анализа.
- Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
- Метод сравнительной единицы.
- Индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных,

а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб.м. кирпичной кладки, 1 кв.м. кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб.м., 1 кв.м. и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Определение величины накопленного совокупного износа.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта - это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа: экспертный, нормативный (или бухгалтерский), стоимостный и метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа



можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустраняемому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа: с

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

Второй подход измерения внешнего износа - сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию. При применении этого подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода применены следующие методы:

- для оценки рыночной стоимости земельного участка: метод прямого сравнительного анализа продаж;
- для оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства: метод сравнительной единицы, метод расчета срока жизни.

Применение методов сравнительного подхода.

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.



2. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

3. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число объектов-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок недвижимости характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.

2. По объектам-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.

3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между объектами-аналогами и Объектом оценки.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки Объекта оценки возможна.

Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода:

Для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщиком применяется один из следующих методов, основанных на анализе информации о рыночных ценах сделок с объектами-аналогами:

- метод сравнения продаж;
- метод соотношения цены и дохода.

В случае недостаточности информации о ценах сделок допускается использование информации о ценах предложений, с учетом скидки на снижение цены.

- При применении метода сравнения продаж оценщик:
- формирует выборку аналогов, которые должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на условиях, типичных для данного сегмента рынка;
- выбирает типичные для рынка объекта оценки единицы сравнения;
- сравнивает аналоги с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и вносит корректировки в цену каждого аналога относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения;
- выводит единую величину стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных значений цен аналогов.

К основным элементам сравнения, подлежащим обязательному учету, относятся:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- рыночные условия;
- местоположение;
- физические характеристики объекта оценки;
- экономические характеристики объекта оценки;
- вид использования;
- компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Корректировки цен аналогов по первым пяти вышеуказанным элементам сравнения выполняются последовательно - каждая последующая корректировка применяется к

результату предыдущей корректировки. Корректировки по остальным элементам сравнения выполняются на независимой основе - отдельно для каждого элемента сравнения.

Согласование скорректированных величин сопоставимых продаж в единую величину стоимости, как правило, проводится путем расчета средневзвешенной величины, при этом, наибольший вес придается значениям цен аналогов с наименьшими корректировками.

Метод соотношения цены и дохода основан на анализе соотношения цены и дохода по объектам-аналогам и использовании результата этого анализа при оценке объекта оценки. В зависимости от вида дохода применяется валовой рентный мультипликатор или общая ставка капитализации.

При применении метода соотношения цены и дохода с использованием валового рентного мультипликатора оценщик:

- рассчитывает валовой (потенциальный или действительный) доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются данные о цене продажи и величине соответствующего дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает валовой рентный мультипликатор делением цены продажи на валовой доход;
- определяет средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки умножением валового дохода объекта оценки на средневзвешенную величину валового рентного мультипликатора.
- При применении метода соотношения цены и дохода с использованием общей ставки капитализации оценщик:
- рассчитывает чистый операционный доход объекта оценки;
- формирует выборку аналогов, по которым имеются сведения о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- при необходимости, вносит корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;
- по каждому аналогу рассчитывает общую ставку капитализации делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- определяет средневзвешенную величину общей ставки капитализации по всем аналогам;
- рассчитывает стоимость объекта оценки делением чистого операционного дохода объекта оценки на средневзвешенную величину общей ставки капитализации.

При проведении анализа рынка недвижимости в Ростове-на-Дону было выявлено, что рынок объектов-аналогов не развит, так как отсутствуют сделки и предложения по купле-продаже и аренде такого рода объектов. Таким образом, сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применялся в виду отсутствия достоверной информации.

Таким образом, в рамках настоящей оценки нецелесообразно применять метод прямого сравнительного анализа, в связи с отсутствием предложений на продажу объектов недвижимости, включающих аналогичные земельные участки, той же категории и разрешенного использования.

Применение методов доходного подхода

ФСО №1 содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

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

2. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Таким образом, агрегированными условиями некорректного применения доходного подхода являются следующие.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Таким образом, использование доходного подхода возможно при условии, что объект может быть использован в качестве доходной недвижимости. Объектами оценки являются вспомогательные сооружения. Учитывая тот факт, что рынок аренды подобных объектов, как и рынок продажи, не развит, доходный подход в данном случае не применим.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация доходного подхода для оценки Объекта оценки невозможна.

Получение итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласованием (обобщением) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке (ФСО 1, п. 6). Так как в оценке будет применено три подхода к оценке, проводится согласование результатов расчета стоимости объекта оценки методом взвешивания расчетных значений стоимости, полученных различными подходами.

11.2. Расчет стоимости затратным подходом

В соответствии с п. 18 ФСО №1 «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».

В соответствии с п. 19 ФСО №1 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки»

В основу затратного подхода положен принцип “замещения”, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего все те же недостатки, что и оцениваемый объект.

Стоимость замещения – оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на

дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора). Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определение стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен;
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
3. Определение дополнительных затрат, необходимых для того, чтобы довести объект оценки до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
4. Определение величины накопленного износа;
5. Определение остаточной стоимости объекта оценки;
6. К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр} = C_{з\text{у}} + C_{нс} - I_z, \text{ где}$$

$C_{затр}$ - стоимость объекта оценки;

$C_{з\text{у}}$ - стоимость земельного участка;

$C_{нс}$ - стоимость нового строительства;

I_z - износ, т.е. количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения.

Определение стоимости земельного участка (как незастроенного)

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости Объекта оценки путем его сравнения с аналогичными объектами, стоимость которых уже известна (имеются публичные котировки, предложения, заключены договоры и т. д.). В связи с тем, что абсолютно идентичных объектов капитального строительства не бывает, при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом предусматриваются определенные корректировки и корреляции стоимости аналогичных объектов.

Таблица 11. Анализ применимости методов оценки сравнительного подхода

Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применялся	Данный метод применяется при наличии "рыночных индикаторов", свидетельствующих о существовании "активного рынка" объектов капитального строительства соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Оценщик провел анализ рынка предложений объектов аналогичных объекту оценки в г. Москве на дату оценки. Проведенный анализ показал, что на рынке достаточно предложений объектов аналогичных объекту оценки.
Метод выделения	Не применялся	Метод выделения применяется при наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости. Отметим, что в рамках



Наименование метода	Применение или отказ от применения	Обоснование
		настоящей оценки проводится расчет стоимости объекта капитального строительства. Соответственно расчет стоимости в том числе и улучшений внесет большую неопределенность в итоги расчётов, таким образом, учитывая, что в рамках настоящей оценки применялся метод сравнения продаж, Оценщик принял решение отказаться от использования данного метода
Метод распределения	Не применялся	Метод распределения применяется при наличии информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости. Аналогично вышеприведенной информации, Оценщик принял решение не применять рассматриваемый подход в рамках данного Отчета
Вывод	Таким образом, в рамках настоящей оценки целесообразно применить метод прямого сравнительного анализа, как метод, наиболее полно учитывающий цель оценки и имеющуюся информацию об объекте оценки.	

Источник информации: анализ Оценщика

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

При сравнительном подходе с применением корректировок стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{сравнит}} = \sum_{i=1}^n (C_i \times K_j = 1 + m) \times V_i$$

где:

C_i - стоимость i-ого аналога;

$K_j = 1 + m$ - корректировки к стоимости аналога;

V_i - весовой коэффициент к стоимости аналога (сумма всех весовых коэффициентов равна 1,0).

Методы расчета поправок (корректировок)

1. Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

2. Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

3. Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

4. Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

5. Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них.

Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Обоснование выбора единицы сравнения.

Обоснование выбора единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв. м общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.
- В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем

является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв. м общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Таблица 12.. Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Вид передаваемых прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Наличие финансового давления на сделку
	Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Доступность объекта Удаленность от метрополитена Локальное расположение
Физические характеристики объекта	Общая площадь Структура помещения Состояния отделки
Экономические характеристики объекта	Назначение

Источник информации: анализ Оценщика

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

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости.

Оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и местоположение, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная

цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Так к первой группе элементов сравнения обычно относят следующие корректировки: Состав передаваемых прав на объект, Особые условия, условия финансирования, условия продажи, ко второй группе корректировок относят все остальные корректировки, перечисленные в вышеприведенной таблице.

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблицах ниже.

При выборе аналогов Оценщиком были проанализированы материалы информационных агентств, информация в журналах, газетах, базы данных риелторских компаний и агентств недвижимости региона.

Подбор объектов-аналогов

В результате анализа рынка недвижимости были выявлены три предложения сходной недвижимости.

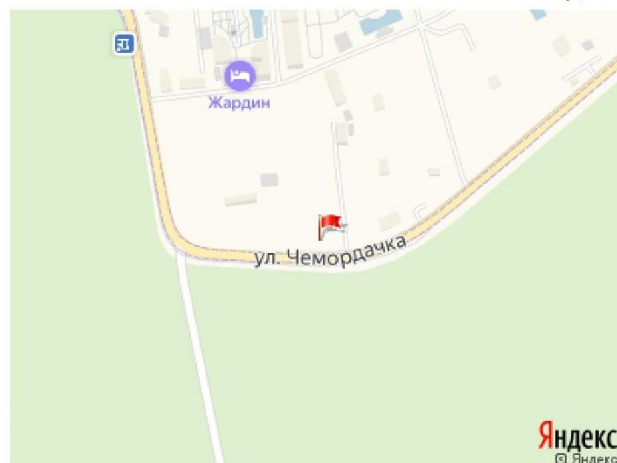
Объект-аналог №1

Ростовская область, Ростов-на-Дону, район
Пролетарский, ул. Чемордачка
Метро:

12 500 000 руб

Общая информация:

Этаж: 0 / 0
Площадь: —
Комнаты: None
Здание: —
Тип договора: —
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —



Представитель: Представитель: ID 15194800

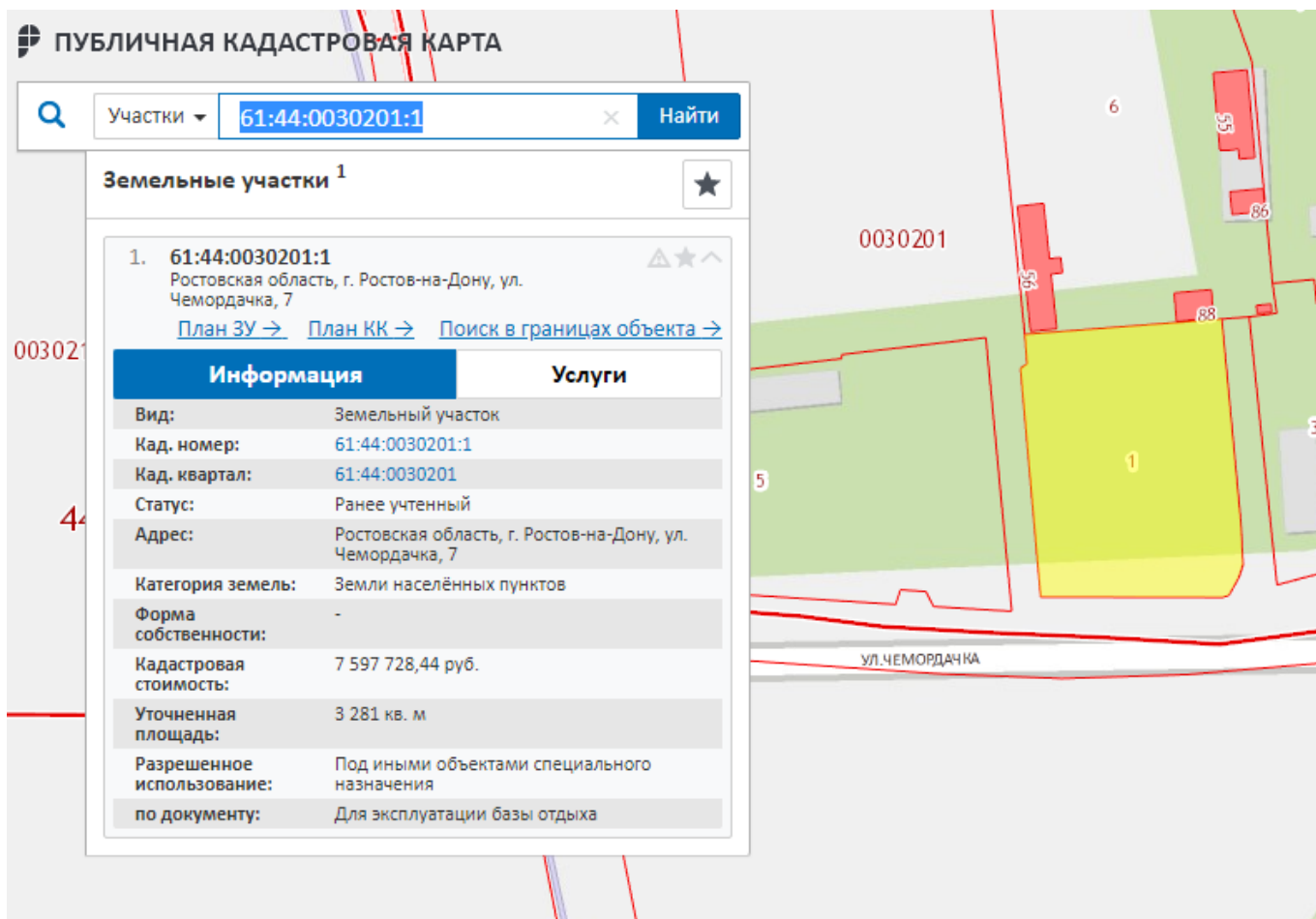
Собственник продает земельный участок со строениями. Назначение - "для эксплуатации базы отдыха". Адрес участка: г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 7, (недалеко от Казачьего хутора). На участке расположены пять строений для размещения отдыхающих (право собственности на строения зарегистрировано), сам участок расположен непосредственно возле дороги, к участку удобный подъезд. От дороги участок огорожен высоким забором. На участке имеются свет, вода. Газ по меже (подключение около 200 т.р.). Цена 12,5 млн рублей. Возможен разумный торг.

Телефоны: +7 918 517-52-20

Кадастровый номер:	61:44:0030201:1
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.12.2002
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
Площадь:	3281
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7597728,44
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	29.12.2014
Дата утверждения стоимости:	28.12.2014
Адрес (местоположение):	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 7
Дата обновления информации:	02.03.2018
Форма собственности:	Частная

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 61:44:0030201:1-61/001/2018-9 от 08.02.2018 (общая долевая собственность)	
№ 61:44:0030201:1-61/006/2018-12 от 01.03.2018 (общая долевая собственность)	



Объект-аналог №2

Ростовская область, Ростов-на-Дону, район Пролетарский, ул. Чемордачка, 103

Метро:

22 999 000 руб

Общая информация:

Этаж: 0 / 0

Площадь: —

Комнаты: None

Здание: —

Тип договора: —

Пропускная система: —

Мебель: нет

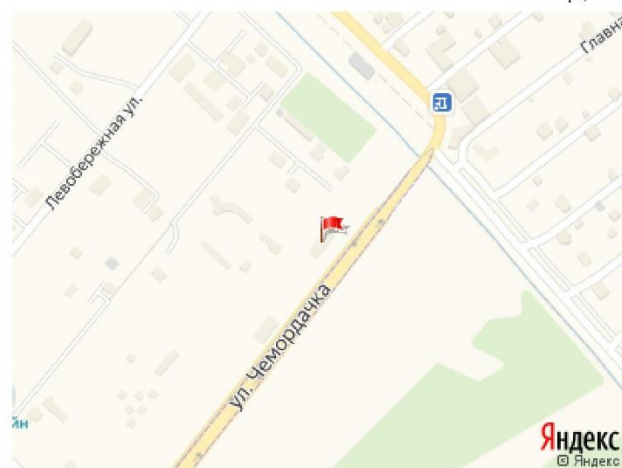
Телефонные линии: —

Представитель: Представитель: ID 17816156

Земельный участок 1,17 Га на Левом берегу р. Дон ул. Чемордачка, 103, Ростов-на-Дону, Ростовская обл., 346702 (район - Тимоша) Участок ровный, прямой (250 м х 45 м), есть все коммуникации. Очищен от строений и мусора. Вокруг развитая инфраструктура - гостиницы, рестораны, футбольные поля, пляжи и т.д. Прямая сделка без посредников и комиссий! Возможен разумный торг.

Телефоны: +7 918 555-01-11

ЦИАН
07 Октябрь, 10:29



Кадастровый номер:	61:44:0030208:8
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.12.2002
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	11734
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	27646005,72
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Дата внесения стоимости:	29.12.2014
Дата утверждения стоимости:	28.12.2014
Адрес (местоположение):	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 103
Дата обновления информации:	23.06.2015
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 61-61-01/019/2011-114 от 03.02.2011
(собственность)

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки ▾ 61:44:0030208:8 × **Найти**

Земельные участки ¹ ★

1. **61:44:0030208:8**
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 103
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	61:44:0030208:8
Кад. квартал:	61:44:0030208
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Чемордачка, 103
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	27 646 005,72 руб.
Уточненная площадь:	11 734 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Для эксплуатации базы отдыха

Объект-аналог №3

31.01.2020 Участок 62 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Ростовской области на Avito — Объявления на сайте ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Метро / Направление

Найти

Все объявления в Москве / ... / Земельные участки / Купить / Промназначения

В каталог

Следующее →

Участок 62 сот. (промназначения)

30 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

28 января в 10:05

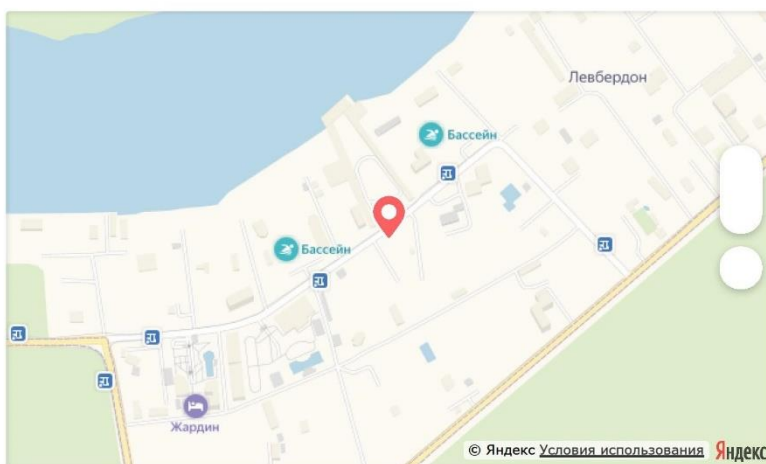
Площадь: 62 сот.; Расстояние до города: в черте города

8 928 226-06-63

Написать сообщение

Ростов-на-Дону, Левобережная улица
р-н Пролетарский

Скрыть карту



Юлия

Агентство

На Авито с апреля 2011

Завершено 13 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Юлия

№ 1349561372, 1571 (+8)

Участок под застройку, ул. Левобережная 68. Кадастровый номер 61:44:0030205:2

Вид разрешенного использования - база отдыха. Категория земель - земли населённых пунктов. Вторая линия от берега реки Дон (по соседству комплекс Эмбарго и Графский парк). Фасад на Левобережную - 60 м.

Коммуникации - электроэнергия (техусловия), вода на участке.

Собственник. Торг уместен.

Пожаловаться

Разместить объявление

Объявления

Магазины

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Кадастровый номер:	61:44:0030205:2
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.12.2002
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
Площадь:	6203
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	15978865,97
Дата определения стоимости:	30.10.2017
Дата внесения стоимости:	30.10.2017
Адрес (местоположение):	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, 68
Дата обновления информации:	30.10.2017
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	

Право

Ограничение

№ 61:44:0030205:2-61/041/2017-2
от 20.06.2017 (собственность)

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

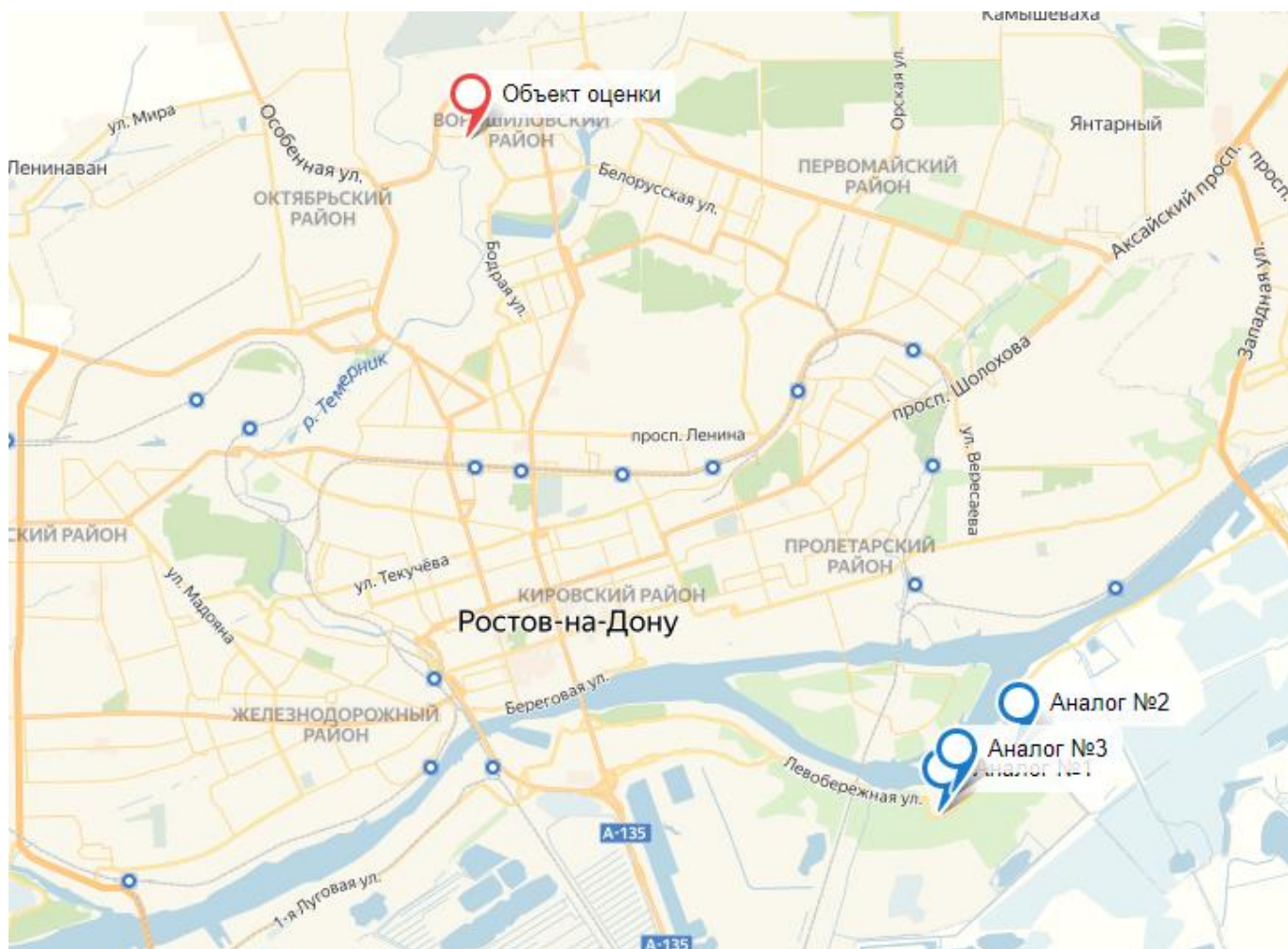
Участки 61:44:0030205:2 **Найти**

Земельные участки ¹

1. **61:44:0030205:2**
Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, 68
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	61:44:0030205:2
Кад. квартал:	61:44:0030205
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, 68
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	15 978 865,97 руб.
Уточненная площадь:	6 203 кв. м
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
по документу:	базы отдыха, объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры

Рисунок 3. Местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

Характеристики объектов-аналогов и расчет значения единицы сравнения и стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Описание корректировок приведено сразу после расчетной таблицы.

Таблица 13. Характеристики объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации базы отдыха	для эксплуатации базы отдыха	базы отдыха, объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры
Местоположение	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка 7	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка, 103	Ростов-на-Дону, ул. Левобережная 68
Район	Окраины городов	Окраины городов	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Цена предложения, руб	12 500 000	22 999 000	30 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	3 281	11 734	6 203
Стоимость 1 кв.м, руб	3809,81	1960,03	4836,37
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Дата продажи/предложения	окт.19	окт.19	январ.20
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Наличие улучшений, ИРД и пр.	ветхие строения	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Источник информации	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170745651/	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/191399669/	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_62_sot._promnaznacheniya_1349561372
Контактный телефон	8 918 517-52-20	8 918 555-01-11	8 928 226-06-63

Обоснование корректировок

При расчёте рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Условия финансирования
- Тип рыночной информации (скидка на торг)
- Местоположение (местонахождение)
- Площадь
- Наличие улучшений
- Рельеф
- Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на торг

Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Корректировка вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки часть 2, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород / в размере 14,5% (верхняя граница доверительного интервала) стр.253, табл.121 / Коллективное мнение оценщиков / 5. Земельные участки под объекты рекреации.



Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Корректировка на имущественные права.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на правах собственности. Введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка не требуется.

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 не требуется.

Корректировка на дату предложения.

Под данной поправкой понимается учет изменения стоимости объекта недвижимости во времени.

Данный фактор учитывает изменение цен на рынке между датами сделки или оферты аналогов и датой проведения оценки. В период кризиса, снижения объемов кредитования, количество сделок с объектами снижается, и сроки экспозиции, казалось бы, ликвидных (в условиях вне кризиса) объектов могут существенно увеличиваться, т.е. ликвидность объекта недвижимости уменьшается. Требуется анализ изменений времени экспозиции объектов.

Типичный срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет от 4 до 13 месяцев⁹.

⁹ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1968-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

	Объекты общественного назначения			
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	10	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5

Средний срок экспозиции баз отдыха на открытом рынке составляет от 5 до 12 месяцев. В пределах указанного срока экспозиции цены земельных участков оставались неизменными.

Расчет периода экспозиции принятых к расчету сравнительным подходом аналогов представлен в таблице ниже:

Таблица 14. Расчет периода экспозиции

Число дней в году	365	
Число месяцев в году	12	
Среднее число дней в месяце	30,42	
Объект оценки	фев.20	Период до даты оценки, мес.
Аналог №1	окт.19	4,08
Аналог №2	окт.19	3,98
Аналог №3	янв.20	0,26

Таким образом, срок экспозиции объектов-аналогов №№1-3 находится в пределах срока экспозиции, определенного на основании проведенного выше анализа, корректировка не требуется.

Корректировка категорию земель и разрешенное использование.

Назначение и разрешенное использование земельных участков отражается на их стоимости, которая может различаться в несколько раз для земель с различным разрешенным использованием. Объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 относятся к объектам рекреации, корректировка не требуется.

Корректировка на расположение в пределах города

Ценовое зонирование – это анализ территорий с целью формирования ряда зон с общими ценовыми характеристиками или моделями ценообразования. Ценовое зонирование учитывает категорию престижности микрорайона, определяемую удаленностью от центра города, локальных центров, определяющая ценность зоны. Данный фактор учитывается при сопоставлении объектов с существенным отличием в местоположении, т.е. соответственно находящихся в разных ценовых зонах.

Корректировка вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018" Земельные участки часть 1, под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., Нижний Новгород, стр.193, табл.69.

Таблица 69

офисно- торговая застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
	V	0,85	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

Корректировка на площадь (масштаб).

Размер корректировки рассчитан на основании коллективного экспертного мнения, опубликованного в ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки часть 2 (табл.101, стр.32) и составит:

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Наличие улучшений

Анализ данной характеристики проведен в исследовании рынка Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт», выдержка из которого приведена ниже:¹⁰

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

Таблица 15. Расчет корректировки на наличие улучшений

Объект	Параметр	Значение по справочнику	Корректировка
Объект оценки	без учета	1,00	
Объект-аналог №1	в наличии 5 строений, принято значение по нижней границе	0,83	$(0,83/1,00-1)*100\%=-17\%$
Объект-аналог №2	отсутствует	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,0\%$
Объект-аналог №3	отсутствует	1,00	$(1,00/1,00-1)*100\%=0,0\%$

Корректировка на рельеф.

Рельеф объекта оценки и объектов-аналогов №№1-3 ровный. Корректировка не требуется.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1910-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

Объект оценки и все аналоги равноценны по данному параметру, корректировка не требуется.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	Определяется	12 500 000	22 999 000	30 000 000
Площадь земельного участка, кв.м	27 089	3 281	11 734	6 203
Стоимость 1 кв.м, руб	Определяется	3809,81	1960,03	4836,37
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		3809,81	1960,03	4836,37
Условия финансирования	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств	Из собственных средств
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		3809,81	1960,03	4836,37
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		3809,81	1960,03	4836,37
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона	для эксплуатации базы отдыха	для эксплуатации базы отдыха	базы отдыха, объекты инженерной и (или) транспортной инфраструктуры
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		3809,81	1960,03	4836,37
Дата продажи/предложения		окт.19	окт.19	январ.20
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		3809,81	1960,03	4836,37
Факт сделки/предложение		предложение	предложение	предложение
Корректировка		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена		3257,39	1675,83	4135,10
Местоположение	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, д. 1/1	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка 7	Ростовская область, Ростов-на-Дону, р-н Пролетарский, ул. Чемордачка, 103	Ростов-на-Дону, ул. Левобережная 68
Район	Спальный микрорайон современной высотной застройки	Окраины городов	Окраины городов	Спальный микрорайон современной высотной застройки
Корректировка		23,00%	23,00%	0,00%



Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена		4006,59	2061,27	4135,10
Площадь земельного участка	27 089	3 281	11 734	6 203
Корректировка		-13,00%	0,00%	-4,00%
Скорректированная цена		3485,73	2061,27	3969,70
Наличие улучшений	Оценивается как не застроенный (согласно п.20 ФСО-7)	ветхие строения	не застроен	не застроен
Корректировка		-17,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2893,16	2061,27	3969,70
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2893,16	2061,27	3969,70
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, водоснабжение, канализация	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		2893,16	2061,27	3969,70
Общая величина корректировки, п		67,50%	37,50%	18,50%
1/n		1,48	2,67	5,41
Сумма 1/n			9,56	
Весовой коэффициент		0,1548	0,2793	0,5659
Средневзвешенное значение стоимости, руб./кв.м.			3270,03	
Рыночная стоимость, руб.			88 581 842,67	
Рыночная стоимость, руб. (округленно)			88 581 843	

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

88 581 843 (Восемьдесят восемь миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок три) руб.



Расчет затрат на замещение улучшений без учета износа и устареваний

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», 2016.¹¹

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);

¹¹ Серия «Справочник оценщика», М., ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.



- 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:

- 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:

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

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

$C_{БАЗ}$ – 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 17. Подбор объектов-аналогов

Наименование	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 кадастровый номер: 61:44:0010404:19	3 958,5	565,6	1+ подвал	3,5	кирпич	КС-1	ОЗ-2016, стр. 324	ruO3.07.000.0054	7063,81	до 10000	-	-
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый номер: 61:44:0010404:30	-	697,7	-	-		КС-8	ОЗ-2016, стр. 326	ruO3.07.000.0061	2314767			
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34		1394,5				КС-8	ОЗ-2016, стр. 326	ruO3.07.000.0061	2314767			
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17 кадастровый номер: 61:44:0010404:32		1466,5				КС-8	ОЗ-2016, стр. 326	ruO3.07.000.0061	2314767			



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				Ессслет		руб. на 1 м³		7 064	
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, ВАТКОМЫ, ПОДЪЕЗДЫ	ПРОСМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	СОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООБАРУДОВАНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ru03.07.000.0054	493,77 6,99%		1836,40 26,00%	636,45 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%	

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	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
п03.07.000.0061						Есслет	руб. на 1 площадка	2 314 767

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:

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

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – 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.¹²

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 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

¹² Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика».



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 ($V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в соответствующих таблицах справочников:

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

Таблица 18. Значения корректировки на различие в объеме/площади

So/Scnp	Ko	Vo/Vcnp	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

Таблица 19. Расчет корректировки на различие в строительном объеме

Наименование объекта	Строительный объем объекта оценки (Vo), м³	Строительный объем объекта-аналога (Vcnp), м³	Vo/Vcnp	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

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	литраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции	древе- сины
				в бес- каркасных системах	в каркас- ных систе- мах					
	Класс конструктивных систем									
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,957	0,751	0,848	0,842	0,763	0,785	0,770	0,802	0,789	0,932
Республика Дагестан	0,849	0,697	0,732	0,787	0,716	0,761	0,729	0,772	0,775	0,889
Республика Ингушетия	0,721	0,649	0,618	0,798	0,637	0,691	0,657	0,699	0,726	0,770
Кабардино-Балкарская Республика	0,660	0,639	0,641	0,552	0,652	0,703	0,676	0,734	0,730	0,733
Карачаево-Черкесская Республика	0,668	0,727	0,583	0,783	0,635	0,714	0,668	0,717	0,705	0,712
Республика Северная Осетия-Алания	0,627	0,591	0,529	0,710	0,561	0,607	0,584	0,656	0,634	0,665
Краснодарский край	0,908	0,840	0,924	0,833	0,879	0,908	0,903	0,926	0,905	0,930
Ставропольский край	0,827	0,779	0,790	0,800	0,781	0,812	0,803	0,814	0,893	0,866
Ростовская область	0,884	0,857	0,853	0,948	0,844	0,883	0,867	0,863	0,853	0,887

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных и бетона	монолит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	конструк- ционной стали	стальных труб	древе- сины	кабелей и проводов	благоус- тройство прилегаю- щей тер- ритории (озеленение)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северо-Кавказский район								
Республика Адыгея	0,708	0,881	0,743	0,846	0,755	0,932	0,754	0,629
Республика Дагестан	0,726	0,824	0,709	0,794	0,717	0,889	0,710	0,598
Республика Ингушетия	0,604	0,777	0,641	0,756	0,652	0,770	0,612	0,457
Кабардино-Балкарская Республика	0,628	0,674	0,651	0,782	0,664	0,733	0,666	0,558
Карачаево-Черкесская Республика	0,585	0,722	0,661	0,793	0,732	0,712	0,684	0,483
Республика Северная Осетия - Алания	0,536	0,681	0,575	0,729	0,600	0,665	0,568	0,394
Краснодарский край	0,904	0,931	0,870	0,969	0,886	0,930	0,892	0,910
Ставропольский край	0,747	0,816	0,815	0,887	0,834	0,866	0,824	0,669
Ростовская область	0,846	0,901	0,837	0,926	0,841	0,887	0,841	0,739

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$) 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:

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

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:

$$K_{\text{пз}} = \frac{\Pi_o}{\Pi_{\text{ср}}}, \text{ где:}$$

Π_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).

$P_{спр}$ – 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 данным изменения индекса цен строительства согласно информации Федеральной службы Государственной статистики (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi>) на соответствующую дату:

**Индексы цен производителей на строительную продукцию с
2017 г., процент,
Ростовская область,
К соответствующему месяцу предыдущего года,
СТРОИТЕЛЬСТВО**

	2017	2018	2019
январь	104	101,17	103,82
февраль	103,16	99,78	104,48
март	107,97	101,61	104,25
апрель	106,95	101,34	104,22
май	107,09	100,72	104,36
июнь	106,48	100,76	104,15
июль	105,68	101,42	103,89
август	105,66	101,17	103,84
сентябрь	103,12	102,47	104,4
октябрь	101,58	102,68	104,31
ноябрь	101,01	103,29	104,39
декабрь	102,67	103,25	

Расчет коэффициента перехода от цен по состоянию на 01.01.2016 г. к ценам на дату определения стоимости – 05.02.2020 г составит: $1,00267 \cdot 1,00325 \cdot 1,00439 = 1,0103$

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 20. Результаты поправок в виде корректирующих коэффициентов

Наименование	На различие в объеме/площади здания	На различие в климате	На сейсмичность	На величину прочих и непредвиденных затрат (ПЗ)	Корр коэф базисного года на дату оценки	Общий корр коэф по второй группе поправок
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:19	1,00	0,853	1,00	1,00	1,0103	0,8618
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый номер: 61:44:0010404:30	1,00	0,846	1,00	1,00	1,0103	0,8547
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34	1,00	0,846	1,00	1,00	1,0103	0,8547
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17 кадастровый номер: 61:44:0010404:32	1,00	0,846	1,00	1,00	1,0103	0,8547

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 принята в размере 0.

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

Таблица 21. Расчет затрат на замещение зданий без учета износа и устареваний

Наименование объекта	Сбаз., руб./ед.изм	Общий корр коэф по второй группе поправок	ПП	Кол-во ед изм (N)	Затраты на замещение, без НДС, руб.
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:19	7063,81	0,8618	1	2827,5	17 212 665
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый номер: 61:44:0010404:30	2314767	0,8547	1	1	1 978 431
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34	4629534	0,8547	1	1	3 956 863
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17 кадастровый номер: 61:44:0010404:32	4629534	0,8547	1	1	3 956 863



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 22. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Среднее значение физического износа, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	10	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	31	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	51	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	71	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 и данных, предоставленных заказчиком о том что состояние оцениваемых объектов оценивается как требующее ремонта с большим физическим износом.

На основании этих данных Оценщик принял решение об использовании в расчетах износа равного для административного здания использовать износ в размере 51%, для сооружений 71%

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:

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

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

Определение стоимости объекта оценки

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

Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Затраты на замещение, без НДС, руб.	Накопленный износ, %	Стоимость, без НДС руб.
1	Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:19	17 212 665	51%	8 434 206
2	Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый номер: 61:44:0010404:30	1 978 431	71%	573 745
3	Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34	3 956 863	71%	1 147 490
4	Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17 кадастровый номер: 61:44:0010404:32	3 956 863	71%	1 147 490
	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов- для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м.			88 581 843
	Стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, руб.			99 884 774

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет:

99 884 774 (Девяносто девять миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре) руб. без НДС

12. Согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Поскольку определение справедливой стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (затратный подход), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о справедливой стоимости равно результату, полученному в рамках затратного подхода.

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на: объекты недвижимости, кадастровые номера 61:44:0010404:19; 61:44:0010404:14; 61:44:0010404:30; 61:44:0010404:34; 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1, по состоянию на 05 февраля 2020 г. без учета НДС составляет:

99 884 774 (Девяносто девять миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре) руб.

В том числе:

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
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	88 581 843
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:19	8 434 206
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый номер: 61:44:0010404:30	573 745
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34	1 147 490
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17 кадастровый номер: 61:44:0010404:32	1 147 490
Итого:	99 884 774

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с проведенным обобщением полученных результатов расчетов стоимости была определена итоговая величина справедливой стоимости.

Справедливая стоимость права собственности на: объекты недвижимости, кадастровые номера 61:44:0010404:19; 61:44:0010404:14; 61:44:0010404:30; 61:44:0010404:34; 61:44:0010404:32, расположенные по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1, по состоянию на 05 февраля 2020 г. без учета НДС составляет:

99 884 774 (Девяносто девять миллионов восемьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре) руб.

В том числе:

Наименование	Справедливая стоимость, руб.
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	88 581 843
Административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:19	8 434 206
Теннисный корт-одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый номер: 61:44:0010404:30	573 745
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1 кадастровый номер: 61:44:0010404:34	1 147 490
Теннисный корт-две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17 кадастровый номер: 61:44:0010404:32	1 147 490
Итого:	99 884 774

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

С уважением,

Генеральный директор ООО «Ровер ГРУПП»

Н.А. Ручко

Оценщик ООО «Ровер ГРУПП»

Н.А. Газина



14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Перечень документов, определяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельства о государственной регистрации права
- кадастровые паспорта

Нормативные акты

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Распоряжение Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
7. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р.
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).
12. Международные Стандарты Оценки (МСО-2011).
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Научная литература

1. Оценка недвижимости, Тарасевич Е.И. С-Петербург, «СПбГТУ», 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В.М. Рутгайзера Учебно-практическое пособие – М.: Дело, 1998 г.
3. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
4. Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru);
5. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник информации: Институт экономической политики имени Е.Т. Гайдара (Институт Гайдара), <http://www.iep.ru>);
6. База данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости «Циан», «Авито», Realto (Источники - www.cian.ru; www.avito.ru, www.an-estate.ru) и др.;



7. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
8. ПЦФКиО Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018;
9. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

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**

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1673044892

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» января 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Ровер ГРУПП» 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810938000125533 в ПАО «Сбербанк», г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 7709604990
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2020г. по 24 часа 00 минут 21.01.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	17 800,00 (Семнадцать тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1673044892 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://saroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Газина Наталия Александровна

ИНН 770965936845

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3275-19

ДАТА ВЫДАЧИ

04.03.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 18.03.2009, регистрационный номер 1548 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 016640-1 от 22.02.2019 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 22.02.2022



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



ПОЛИС № 922/1502516147

к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» марта 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Гагина Наталья Александровна Москва, 5 квартал Капотни, д.3, кв. 17 Паспорт серия 4515 № 031419 Выдан Отделом УФМС России по гор.Москве по району Таганский. Код подразделения 770-009 от 03.02.2015
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.03.2019г. по 24 часа 00 минут 07.03.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 08.03.2019г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1502516147 от 01.03.2019г. - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071	
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 25612840	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1

« 22 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Газиной Наталии Александровне

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

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » февраля 20 22 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 392. Тел.: (495) 726-47-42. www.opcion.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Акт осмотра недвижимости

ООО «Ровер ГРУПП»
ИНН 7709604990. КПП 772201001
115088, г. Москва, 2я Машиностроения
25с5, офис 17. 8(499) 709-83-53



АКТ осмотра недвижимости

«03» февраля 2020 г.

Место осмотра: г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1
Объект осмотра_теннисный корт, земельный участок, административно-бытовой корпус

Общие сведения о здании.

Наименование объекта	Объекты недвижимости: - административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый номер: 61:44:0010404:19; - 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; - 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
Адрес	Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, д. 1/1
Год постройки	2006
Количество этажей	1
Наличие подвала, цокольного этажа	В наличии
Тип здания (отдельно стоящее, встроенное, пристроенное и др.)	Отдельно стоящие здания
Наличие прилегающего земельного участка	В наличии
Текущее использование (офис, магазин, склад и др.)	Спортивные объекты
Общий износ здания и сведения о необходимости ремонта (капитальный, текущий, не требуется)	Помещения требуют проведения ремонта

Основные количественные параметры здания.

Площадь земельного участка, кв.м.	27089
Площадь застройки, кв.м.	-
Общая площадь здания, кв.м.	565,60 697,70 1 466,50 1 394,50
Торговый зал, кв.м. (для торговых помещений)	-
Высота потолков, м.	-
Строительный объем здания, куб.м.	-
Остаточная балансовая стоимость, руб.	-

Описание конструктивных элементов здания.

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.	2827,5
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	

ООО «Ровер ГРУПП»
ИНН 7709604990, КПП 772201001
115088, г. Москва, 2я Машиностроения
25с5, офис 17. 8(499) 709-83-53



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	249743513,93

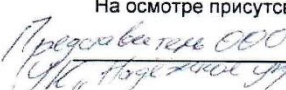
Всем присутствующим разъяснено, что осмотр Объекта производится в целях идентификации объектов, обнаружения повреждений и записи указанных повреждений в данном Акте.

Перед началом осмотра каждому из участников осмотра разъяснено их право присутствовать при всех действиях эксперта, делать замечания, заявления, связанные с выявлением повреждений, их описанием, подлежащие внесению в Акт осмотра, пользоваться услугами эксперта, задавать ему вопросы, требовать пояснений по поводу технических терминов и методов осмотра. Все присутствующие имеют право собственноручно вносить замечания в Акт осмотра после его составления.

Осмотр проводился при естественном освещении, в условиях обеспечивающих / возможность качественной оценки.

Представитель ООО «Ровер ГРУПП»:  (Харчиков А.А.)

На осмотре присутствовали:

 (Харчиков А.А.)

_____ (_____)

_____ (_____)



Свидетельства о регистрации права



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

ЭКО-ИМПРЕСС, Ростов-на-Дону, 2014, №1



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 ипшестивционных 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, Принято в АИОН от 05.12.2005 года № 148

Зам. Генерального директора

(полное наименование должности)

М.П.



Г.Г. Чернов

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

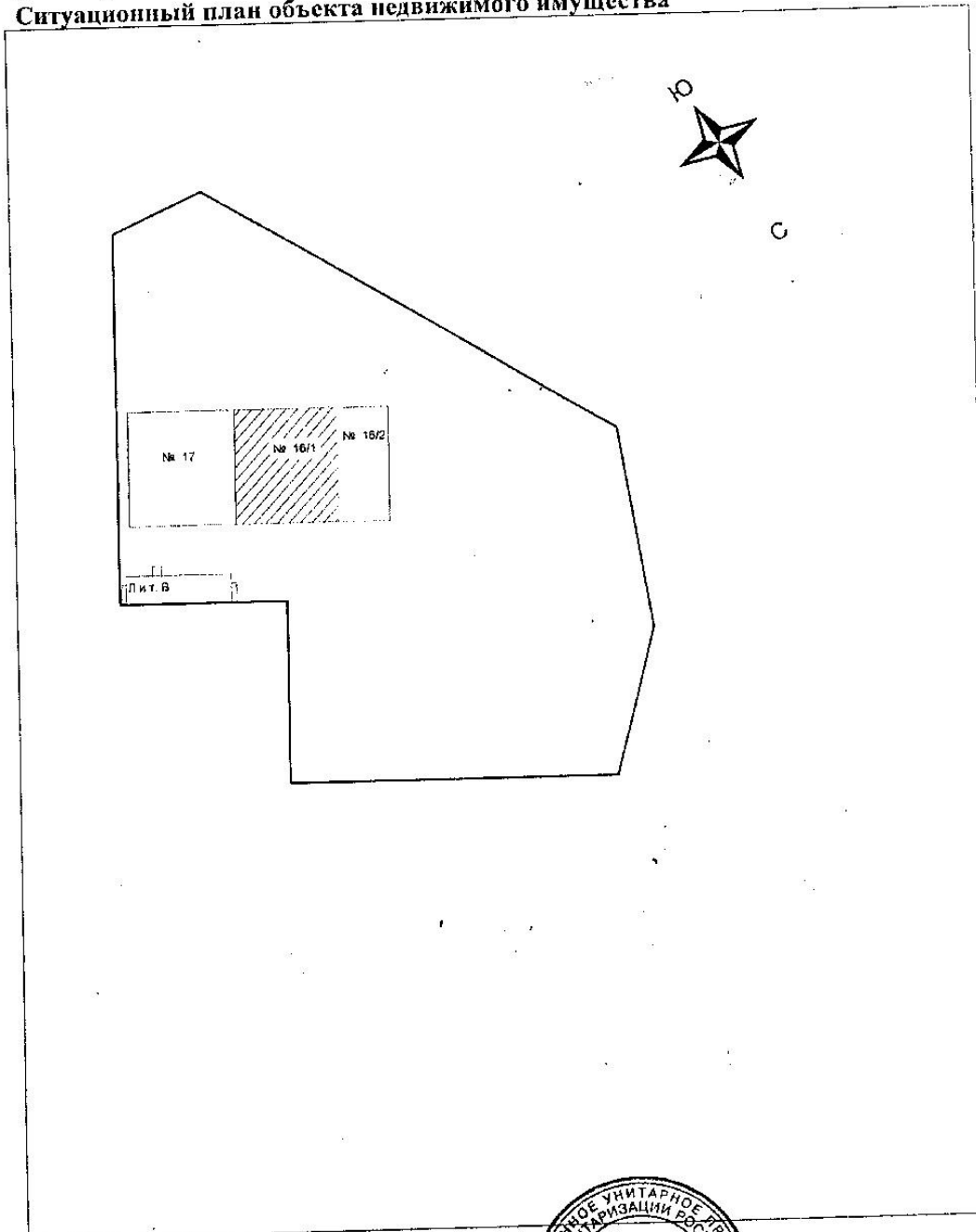
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

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

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

(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		
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	16/2	
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

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

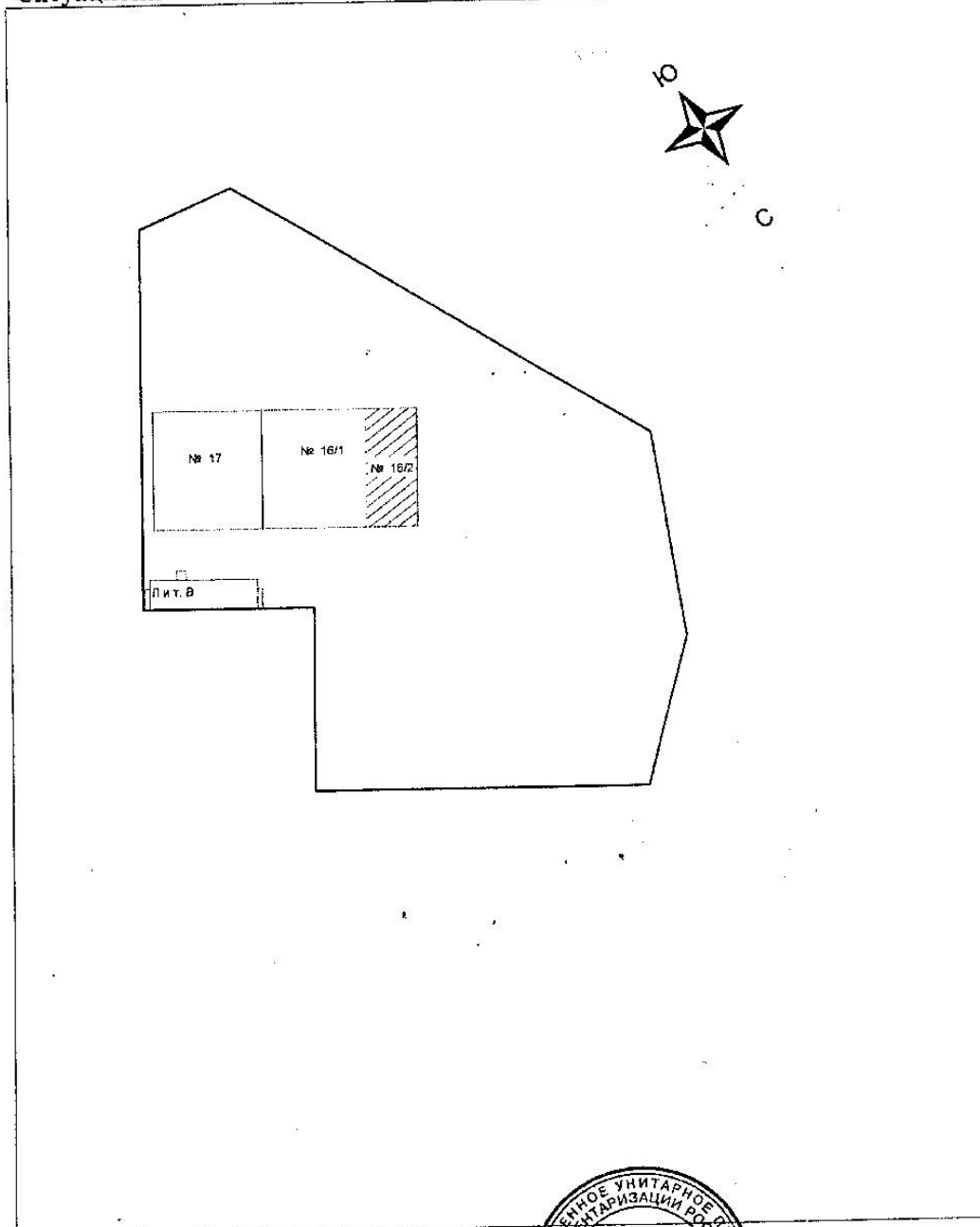
Кадастровый номер

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

(иное присвоенный учетный номер)

Описание объекта недвижимого имущества

Наименование Теннисный корт – две единицы

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	17		
Иное описание местоположения			

13. 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:

110. 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

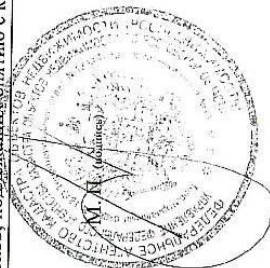
(полное наименование должности)



Г.Г.Чернов

(инициалы, фамилия)

1	Кадастровый номер 61:44:0010404:14		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предыдущие 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, 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	
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: Для проектирования, строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, 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 правах:							
15	Правообладатель	Вид права	Особые отметки		Документ		
	ООО "Теннисный стадион"	Собственность			Свидетельство о государственной регистрации права №149733 от 16.07.2008		
16	Особые отметки: Кадастровый номер 61:44:0010404:14 равнозначен кадастровому номеру 61:44:010404:0014.						
17							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав 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 снятию с кадастрового учета: 61:44:010404:8			

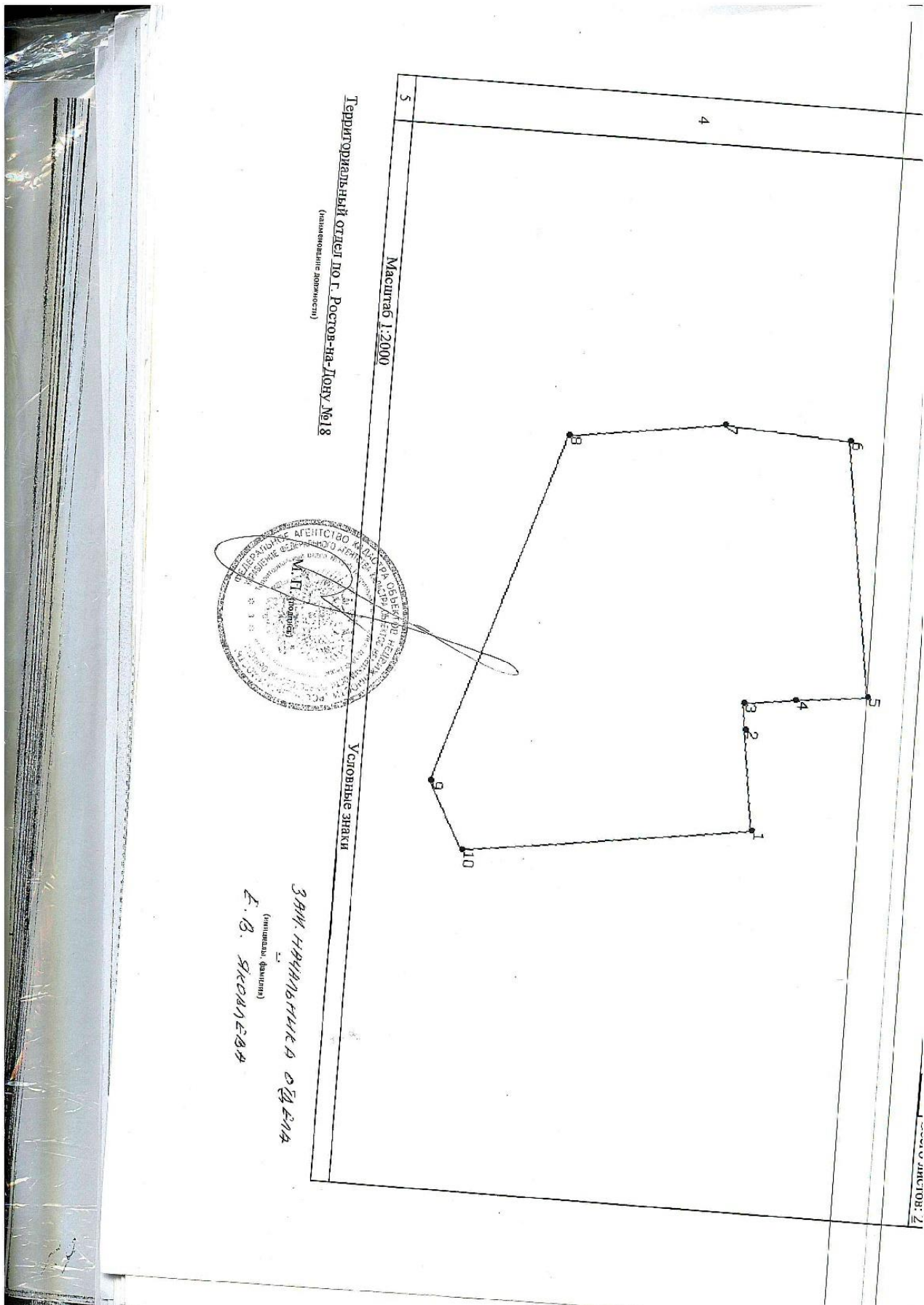


Территориальный отдел по г. Ростов-на-Дону №18
(наименование должности)

Зам. начальника отдела

(инициалы, фамилия)

Е.В. ЯКОВЛЕВА



Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 130 листа(ов)

Ген. директор _____ /Н.А. Ручко

