



Центр Финансовых
Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 54-О/2016

от 26 августа 2016 года

**справедливой стоимости права собственности на
административно-бытовой корпус,
земельный участок и теннисные корты,
расположенные по адресу:
Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,
Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1**

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 24 августа 2016 года

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

Исполнитель: ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

Москва, 2016 г.

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

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

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № РЗ-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 3-РЗ/77К-81К-16 от 22.07.2016 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности на **административно-бытовой корпус**, площадью 565,6 кв. м., **земельный участок**, площадью 27 089 кв. м., **теннисный корт** - одна единица, площадью 697,7 кв. м., **теннисный корт** - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., **теннисный корт** - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., находящиеся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 24 августа 2016 года.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор



Фомичев Г.А.

26.08.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Основание для оценки.....	6
1.2. ЗАКАЗЧИК	6
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.5. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.6. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.7. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	7
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
1.9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	8
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	9
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	10
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	12
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОСТОВА-НА-ДОНУ . ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА РОСТОВ-НА-ДОНУ	18
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	20
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	20
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	22
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	25
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	33
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	37
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ	37
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	40
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	40
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	41
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	41
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	41
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	41
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	41
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА	41
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ	42
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	42
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....	43
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	45
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	46
11.1. ФОТОФИКСАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	46
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	47

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	<p>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, дом № 1/1 кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 61-61-01/262/2007-164; 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, 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14; теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 61-61-01/385/2007-188; теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 61-61-01/385/2007-187; теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 61-61-01/385/2007-189.</p>
Адрес	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	140 383 173 (Сто сорок миллионов триста восемьдесят три тысячи сто семьдесят три) рубля.
Сравнительный подход	10 620 279 (Десять миллионов шестьсот двадцать тысяч двести семьдесят девять) рублей.
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 24 августа 2016 года, без учета НДС, округленно составляет:

141 887 595 (Сто сорок один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот девяносто пять) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый (или условный) номер: 61-	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом №	9 988 422

	61-01/262/2007-164	1/1	
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1	127 741 900
3	теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-188	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	815 053
4	теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-187	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	1 629 055
5	теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-189	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	1 713 165

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 26 августа 2016 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № РЗ-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 3-РЗ/77К-81К-16 от 22.07.2016 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Рентный 3» .

1.2. Заказчик

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

ИНН / КПП 7723625776 / 770701001

Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8

р/с 40701810120210000006

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

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

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

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

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

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является 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, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/262/2007-164;

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, 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14;

теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер: 16/2, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-188;

теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер: 16/1, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-187;

теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер: 17, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-189.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

24 августа 2016 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

24 августа 2016 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 54-О/2016 от 26 августа 2016 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Права собственности подтверждены:

1. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3646/2 от 28.08.2015;
2. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3650/2 от 28.08.2015;
3. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3642/2 от 28.08.2015;
4. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3651/2 от 28.08.2015;
5. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3647/2 от 28.08.2015.

1.10. Основные принципы проведения работ

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

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Эксперт имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (дому и земельному участку). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на

основании представленных Заказчиком Свидетельств о государственной регистрации права на объект оценки.

- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС).

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Право собственности на:</p> <p>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, дом № 1/1 кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 61-61-01/262/2007-164;</p> <p>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, 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14;</p> <p>теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер: 16/2, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 61-61-01/385/2007-188;</p> <p>теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер: 16/1, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 61-61-01/385/2007-187;</p> <p>теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер: 17, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 61-61-01/385/2007-189</p>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“24” августа 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются

	<p>свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>Другие ограничения на дату заключения Договора не выявлены. В случае выявления дополнительных ограничений, они будут отражены в Отчете об оценке.</p>
--	---

1.14. Вид определяемой стоимости¹

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

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

¹ См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

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

1.15. Этапы проведения оценки

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

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3646/2 от 28.08.2015;
2. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3650/2 от 28.08.2015;
3. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3642/2 от 28.08.2015;
4. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3651/2 от 28.08.2015;
5. Свидетельство о государственной регистрации права №61-61/001-61/001/006/2015-3647/2 от 28.08.2015;
6. Кадастровые паспорта.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2015 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В июле 2016 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США. Положительное сальдо торгового баланса в июле 2016 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента.

В июле 2016 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2015 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях.

Недвижимость России в начале 2016 года

На фоне экономической и политической ситуации в стране рынок недвижимости в 2016 году остро реагирует на кризисные явления. Сегменты рынка в первом полугодии 2016 года показывали различную динамику: спрос на коммерческую и загородную недвижимость продолжал резко падать, а спрос на жилье хотя и падал но не так значительно.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ крупнейших компаний показывает, что на первичном рынке в ближайшие годы ежегодный прирост рублевых цен составит 6%-10%. На вторичном рынке, наоборот, во второй половине 2016 года ожидается отток покупателей, поэтому цены могут упасть на 10%-15%.

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

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

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

Во первом квартале 2016 года в офисном сегменте доля свободных помещений увеличилась до 17%, а на рынке складов, который отличается структурным дефицитом площадей, – до 5,2%. Самые стабильные показатели на рынке торговой недвижимости, где вакансия выросла с 2,6% до 3,1%.

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

Большинство экспертов сходятся во мнении, что рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ждет стагнация. Особенно это касается малонаселенных регионов. Приоритетным направлением в сегменте станет аренда площадей, которая будет пользоваться стабильным спросом.

Цены на офисную недвижимость в большинстве регионов страны будут снижаться, а складская недвижимость пользуется стабильным спросом, особенно в крупных городах, таких как Санкт-Петербург и Москва.

Некоторые специалисты считают, что данное направление начнет развиваться и в Центральном регионе России, в частности в Екатеринбурге и Казани. Однако появления крупномасштабных проектов в ближайшее время ожидать не следует, гостиничная недвижимость будет строиться в рамках развлекательно-гостиничных или торгово-гостиничных комплексов.

В целом спрос на недвижимость в Ростове на Дону во второй половине 2016 года будет уменьшаться, что объясняется снижением платежеспособности населения,

удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля. Однако население в любом случае предпочитает вкладывать средства в недвижимость, а не в банковские депозиты, поэтому спрос на новостройки эконом-класса будет оставаться стабильным при любом кризисе.

По итогам 2015 г. в бизнес-центрах классов «А» и «В+» относительно 2014 г. на 17% была снижена верхняя граница диапазона ставок аренды. В бизнес-центрах класса «В» нижняя граница диапазона ставок аренды увеличилась на 7,7%. В офисных зданиях классов «С» и «D», в связи с увеличением спроса и возросшим уровнем конкуренции в сегменте, диапазон ставок аренды расширился.

Обзор рынка коммерческой недвижимости (центральные районы города)

Коммерческая недвижимость - продажа	Минимальное значение, руб./кв. м.	Максимальное значение, руб./кв. м.
Продажа офисных помещений	60 000	130 000
Продажа торговых помещений	57 000	300 000
Продажа административных зданий	42 500	198 000
Продажа торговых центров и зданий	130 000	310 000

Коммерческая недвижимость - аренда	Минимальное значение, руб./кв. м. в мес.	Максимальное значение, руб./кв. м. в мес.
Аренда офисных помещений	500	1 500
Аренда торговых помещений	590	1 800

Коммерческая недвижимость - аренда	Среднее значение арендной ставки в БЦ класса "В", руб./кв. м. в мес.	Среднее значение арендной ставки в БЦ класса "А", руб./кв. м. в мес.
Аренда офисных помещений	800	1 200

Обзор рынка коммерческой недвижимости (окраинные районы города)

Коммерческая недвижимость - продажа	Минимальное значение, руб./кв. м.	Максимальное значение, руб./кв. м.
Продажа офисных помещений	33 000	62 000
Продажа торговых помещений	48 000	75 000
Продажа производственно-складских помещений	14 500	30 000
Продажа административных зданий	28 000	53 000
Продажа торговых центров и зданий	37 000	162 000
Продажа производственно-складских зданий	8 000	23 000

Коммерческая недвижимость - аренда	Минимальное значение, руб./кв. м. в мес.	Максимальное значение, руб./кв. м. в мес.
Аренда офисных помещений	300	770
Аренда торговых помещений	500	850
Аренда производственно-складских помещений	180	350
Аренда холодных складских помещений	120	170
Аренда открытых площадок с твердым покрытием	60	

Обзор рынка земельных участков коммерческого назначения

Земельные участки под строительство объектов коммерческого назначения	Минимальное значение, руб./кв. м.	Максимальное значение, руб./кв. м.
В центральных районах города	12 000	42 000
На окраинах	750	17 500

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

Торговая недвижимость

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

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

Офисная недвижимость

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



3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание города Ростов-на-Дону

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

Основан грамотой императрицы Елизаветы Петровны от 15 декабря 1749 года[9]. 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. Расположен на границе Европы и Азии

Население — 1 109 835 чел. (2014), это десятый по численности населения город России. Занимает 1-е место среди городов Южного федерального округа. В пределах Ростовской агломерации проживает свыше 2,16 млн человек (четвертая по численности агломерация страны), Ростовско-Шахтинская полицентрическая агломерация-конурбация имеет порядка 2,7 млн жителей (третья по численности в стране).

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

В 2012 году Ростов-на-Дону занял 5-е место в рейтинге качества городской среды. В 2018 году Ростов-на-Дону станет одним из городов, в которых будет проводиться чемпионат мира по футболу.

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является 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, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/262/2007-164;

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, 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14;

теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер: 16/2, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-188;

теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер: 16/1, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-187;

теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер: 17, находящийся по адресу: Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-189.

Фотографии объекта приведены в п. 11.1.1

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;

- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

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

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

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что объект находится в удовлетворительном состоянии и используется в качестве спортивного комплекса. Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещения является его использование как производственно-складского.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его текущее использование в качестве спортивного комплекса.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

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

$$C_{16г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - I_0), \text{ где:}$$

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

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

I_0 – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по

месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

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

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

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

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

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

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

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

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

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

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_{л} + K_{р} + K_{у}, \text{ где:}$$

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

- K_L – компенсация за низкую ликвидность;
- K_P – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;
- K_Y – компенсация за управление инвестициями.

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

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

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

$$C_{16г.} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПСВ}} - I_0), \text{ где:}$$

- $C_{16г.}$ – стоимость объекта оценки;
- $C_{\text{зем. уч.}}$ – стоимость земельного участка;
- $C_{\text{ПСВ}}$ – полная стоимость воспроизводства здания на дату оценки;
- I_0 – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Расчет стоимости земельного участка

Оценке подлежит право собственности на 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, 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14. Проанализировав состояние земельного рынка г. Ростова-на-Дону, были отобраны 4 аналога земельных участков, имеющих сходные характеристики с оцениваемым участком, и выставленные на продажу (Таблица 6.1.1.).

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости.

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

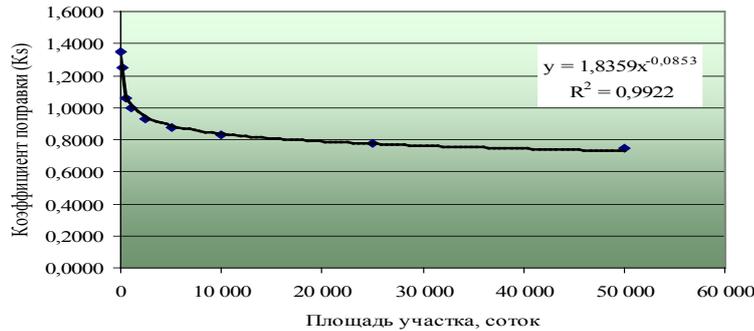
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

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



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

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

K_s – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

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

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

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

2. Поправка на торг

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

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или

финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

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

4. Поправка на юридические права

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

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений, а оцениваемый объект обременён (доверительным управлением).

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут неравны, и поправка для всех аналогов, относительно объекта оценки, применена с коэффициентом 0,95.

5. Поправка на категорию земель

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. Ввиду того, что объект оценки и его аналоги относятся к категории земель населенных пунктов, то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

6. Поправка на местоположение

Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок (в данном Отчете – цен предложения) в том же секторе рынка. Поправка является процентной и вводится в цену единицы сравнения, т.е. в цену стоимости 1 кв. м. площади. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в Ворошиловском районе Ростова-на-Дону, следовательно, корректировка на местоположение взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

7. Поправка на наличие коммуникаций

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций на участке. Стоимость участка выше, если на участке есть коммуникации. Корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов аналогов, т. к. объект оценки и объекты-аналоги находятся по этому критерию в одинаковых условиях.

В Таблице 6.1.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

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

Таблица 6.1.1. Расчет справедливой стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	95 000 000	26 000 000	24 000 000	15 000 000

Цена за 1 кв. м., руб.	-	13 194	1 625	6 857	2 143
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	27 089	7 200	16 000	3 500	7 000
Поправка на площадь	-	0,91	0,96	0,86	0,88
Цена с учетом корректировки	-	12 007	1 560	5 897	1 886
Поправка на торг	-	0,93	0,93	0,93	0,93
Цена с учетом корректировки	-	11 166	1 451	5 484	1 754
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	11 166	1 451	5 484	1 754
Юридические права	Право собственности (Доверительное управление)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	10 608	1 378	5 210	1 666
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	10 608	1 378	5 210	1 666
Местоположение	Ростовская область, г.Ростов на Дону, Ворошиловский район	Ростовская область, г.Ростов на Дону			
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	10 608	1 378	5 210	1 666
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	10 608	1 378	5 210	1 666

Количество поправок	-	3	3	3	3
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Рыночная стоимость 1 кв. м. в рамках сравнительного подхода, руб.	4 716				
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	127 741 902				

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на земельный участок на дату оценки, составляет округленно:

127 741 900 (Сто двадцать семь миллионов семьсот сорок одна тысяча девятьсот) рублей.

Расчет стоимости нежилого строения

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

Стоимость строительства нежилого строения данного класса в Ростовской области составляет в среднем: 20 000 руб./кв. м.². Расчет полной восстановительной стоимости административно-бытового корпуса представлен в Таблице 6.1.2.

Таблица 6.1.2. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость строительства, руб.	Площадь объекта, кв. м.	Полная восстановительная стоимость, руб.
Административно-бытовой корпус	20 000	565,6	11 312 000

Расчет совокупного износа объекта оценки

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

Выделяют 3 вида износа:

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

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

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

² <http://rostov-dom.info/2015/12/kto-i-kak-stroit-doma-v-rostove>

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

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$I_{сов} = 1 - ((1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{вни})), \text{ где:}$$

$I_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;
 $I_{физ}$ – физический износ объекта оценки;
 $I_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;
 $I_{вни}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

В настоящем Отчете при определении величины физического износа после визуального осмотра объекта оценщик применил экспертный метод.

Таким образом, физический износ был установлен 25 %.

Расчет функционального износа объекта оценки

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

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

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

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.3.

Таблица 6.1.3. Расчет совокупного износа объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта	Физический износ объекта оценки	Функциональный износ объекта оценки	Внешний (экономический) износ объекта оценки	Совокупный износ
1	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, дом № 1/1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/262/2007-164;	25 %	0 %	0 %	25 %

В Таблице 6.1.4. представлен расчет итоговой величины стоимости административно-бытового корпуса.

Таблица 6.1.4. Расчет итоговой величины административно-бытового корпуса, площадью 565,6 кв. м., рассчитанной затратным подходом

Наименование	Значение
Средняя стоимость строительства 1 кв. м., руб.	20 000
Общая площадь дома, кв. м.	565,6
Полная восстановительная стоимость, руб.	11 312 000
Совокупный износ, %	25
Стоимость с учетом износа, руб.	8 484 000

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость административно-бытового корпуса, площадью 565,6 кв. м. на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, округленно составляет:

8 484 000 (Восемь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей.

Расчет стоимости теннисных кортов

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

Стоимость строительства грунтового теннисного корта под ключ составляет в среднем: 1 298 руб./кв. м. Расчет полной восстановительной стоимости теннисных кортов представлен в Таблице 6.1.5 – 6.1.7.

Таблица 6.1.5. Расчет итоговой величины стоимости теннисного корта - одна единица, площадью 697,7 кв. м., рассчитанной затратным подходом

Наименование	Показатели
Средняя стоимость строительства 1 кв. м., руб.	1 298
Общая площадь дома, кв. м.	697,7
Полная восстановительная стоимость, руб.	905 615
Совокупный износ, %	10
Стоимость с учетом износа, руб.	815 053
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	815 053

В результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость теннисного корта - одна единица, площадью 697,7 кв. м., на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, округленно составляет:

815 053 (Восемьсот пятнадцать тысяч пятьдесят три) рубля.

Таблица 6.1.6. Расчет итоговой величины стоимости теннисного корта - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., рассчитанной затратным подходом

Наименование	Показатели
Средняя стоимость строительства 1 кв. м., руб.	1 298
Общая площадь дома, кв. м.	1 394,5
Полная восстановительная стоимость, руб.	1 810 061
Совокупный износ, %	10
Стоимость с учетом износа, руб.	1 629 055

Справедливая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	1 629 055
---	-----------

В результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость теннисного корта - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, округленно составляет:

1 629 055 (Один миллион шестьсот двадцать девять тысяч пятьдесят пять) рублей.

Таблица 6.1.7. Расчет итоговой величины стоимости теннисного корта - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., рассчитанной затратным подходом

Наименование	Показатели
Средняя стоимость строительства 1 кв. м., руб.	1 298
Общая площадь дома, кв. м.	1 466,5
Полная восстановительная стоимость, руб.	1 903 517
Совокупный износ, %	10
Стоимость с учетом износа, руб.	1 713 165
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	1 713 165

В результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость теннисного корта - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, округленно составляет:

1 713 165 (Один миллион семьсот тринадцать тысяч сто шестьдесят пять) рублей.

Таблица 6.1.8. Справедливая стоимость объектов недвижимости, рассчитанная в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/262/2007-164	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	8 484 000
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1	127 741 900
3	теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-188	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	815 053
4	теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-187	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	1 629 055
5	теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый (или	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-	1 713 165

условный) номер: 61-61-01/385/2007-189	Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	
--	---	--

Таким образом, справедливая стоимость (без учета НДС) объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, составляет на дату оценки округленно:

140 383 173 (Сто сорок миллионов триста восемьдесят три тысячи сто семьдесят три) рубля.

6.2. Сравнительный подход

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

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

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	22 000 000	4 900 000	16 000 000	32 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	14 667	27 222	20 000	21 333
Общая площадь, кв. м.	565,6	1 500	180	800	1 500
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение объекта	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бульвар Комарова, д. № 1/1	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район
Описание/планировка	1-этажное	Разной этажности	Разной этажности	Разной этажности	Разной этажности
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

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

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

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

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

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц изменения аналогов) и определением

уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости объекта;

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

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

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

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости.

2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести максимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

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

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

4. Поправка на назначение

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

5. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или арестом. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость кредиторской задолженности. В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений, а оцениваемый объект обременён ипотекой.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут неравны, и поправка для всех аналогов, относительно объекта оценки, применена с коэффициентом 0,95.

6. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в Ворошиловском районе Ростова-на-Дону, в непосредственной близости друг от друга, и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

7. Поправка на планировку

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м жилого дома в зависимости от планировочных решений, а также, из какого материала сделан объект. Коэффициент корректировки для всех аналогов принят за 1, ввиду того, что объекты-аналоги имеют одинаковые с оцениваемым объектом планировочные и конструктивные характеристики.

8. Поправка на состояние

Эта поправка отражает разницу в стоимости незавершенного объекта и объекта, готового к использованию. Все объекты – аналоги находятся в хорошем состоянии и готовы к использованию в качестве жилых домов, а объект оценки не достроен и не готов к эксплуатации. На основе анализа рынка недвижимости Ростова-на-Дону, поправка принята с коэффициентом 1 относительно всех аналогов.

Веса аналогов

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

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

D -весовой коэффициент;

Q -общее количество корректировок;

q -количество корректировок аналога;

p -количество аналогов.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Количество поправок	2	2	2	2
Весовые коэффициенты	0,25	0,25	0,25	0,25

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	22 000 000	4 900 000	16 000 000	32 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	14 667	27 222	20 000	21 333
Общая площадь, кв. м.	565,6	1 500	180	800	1 500
Поправка на площадь объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	14 667	27 222	20 000	21 333
Поправка на торг	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	13 933	25 861	19 000	20 267
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 933	25 861	19 000	20 267
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Поправка на назначение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 933	25 861	19 000	20 267
Юридические права	Право собственности (Доверительное управление)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	-	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена с учетом корректировки	-	13 237	24 568	18 050	19 253
Местоположение объекта	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район, бульвар Комарова, д. № 1/1	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район	Ростовская область, г. Ростов на Дону, Ворошиловский район
Поправка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 237	24 568	18 050	19 253
Описание/планировка	1-этажное	Разной этажности	Разной этажности	Разной этажности	Разной этажности
Поправка на описание/планировку	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 237	24 568	18 050	19 253
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	13 237	24 568	18 050	19 253

Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.	18 777				
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	10 620 279				

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки административно-бытового корпуса, площадью 565,6 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

10 620 279 (Десять миллионов шестьсот двадцать тысяч двести семьдесят девять) рублей.

6.3. Доходный подход

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

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

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

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

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

Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

140 383 173 (Сто сорок миллионов триста восемьдесят три тысячи сто семьдесят три) рубля.

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

Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

10 620 279 (Десять миллионов шестьсот двадцать тысяч двести семьдесят девять) рублей.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	10	0	4
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	10	0	4
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	10	0	4

4.Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	10	0	4
5.Отражение подходом рыночной ситуации	10	0	5
Сумма	50	0	21
Сумма значений	71		
Весовой коэффициент	0,70	0,00	0,30
Рыночная стоимость по подходам, руб.	10 620 279	0	8 484 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	9 988 422		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности административно-бытового корпуса, площадью 565,6 кв. м., по состоянию на 24 августа 2016 года составляет округленно:

9 988 422 (Девять миллионов девятьсот восемьдесят восемь тысяч четыреста двадцать два) рубля.

Таблица 7.1.2. Итоговое согласование справедливой стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес подхода	Средневзвешенное значение справедливой стоимости, без учета НДС, руб.
административно-бытовой корпус , площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность:1, подземная этажность: 1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/262/2007-164	Затратный	8 484 000	0,30	9 988 422
	Сравнительный	10 620 279	0,70	
	Доходный	Не применялся	-	
земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14	Затратный	127 741 900	1	127 741 900
	Сравнительный	Не применялся	-	
	Доходный	Не применялся	-	

теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-188	Затратный	815 053	1	815 053
	Сравнительный	Не применялся	-	
	Доходный	Не применялся	-	
теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-187	Затратный	1 629 055	1	1 629 055
	Сравнительный	Не применялся	-	
	Доходный	Не применялся	-	
теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-189	Затратный	1 713 165	1	1 713 165
	Сравнительный	Не применялся	-	
	Доходный	Не применялся	-	

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 24 августа 2016 года, без учета НДС, округленно составляет:

141 887 595 (Сто сорок один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот девяносто пять) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

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

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

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

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения

собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

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

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 24 августа 2016 года, без учета НДС, округленно составляет:

141 887 595 (Сто сорок один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот девяносто пять) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	административно-бытовой корпус, площадью 565,6 кв. м., литер: В, этажность: 1, подземная этажность: 1 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/262/2007-164	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	9 988 422
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для проектирования строительства и последующей эксплуатации теннисного стадиона, площадью 27 089 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 61:44:0010-104:14	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, 1/1	127 741 900
3	теннисный корт - одна единица, площадью 697,7 кв. м., литер:16/2 кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-188	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	815 053
4	теннисный корт - две единицы, площадью 1 394,5 кв. м., литер:16/1, кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-187	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	1 629 055
5	теннисный корт - две единицы, площадью 1 466,5 кв. м., литер:17, кадастровый (или условный) номер: 61-61-01/385/2007-189	Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, бул. Комарова, дом № 1/1	1 713 165

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

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

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

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

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»

Фомичев Г.А.

Оценщик



Смирнова А.А.

26.08.2016 г.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотофиксация оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы



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





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Документы-основания:

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

Акт приема-передачи от 31.03.2015 г.

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:

61:44:0010404:30

Объект права:

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

Адрес (местоположение):

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Государственный регистратор:

/ Власенко И. В. /

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





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:

61:44:0000000:143728

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:

/ Власенко И. В. /

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





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.

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



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

09/17

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	17	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь застройки 1466,5 кв. м
(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:

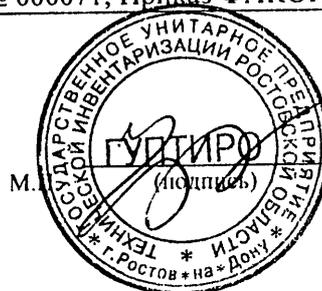
1.10. Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации

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

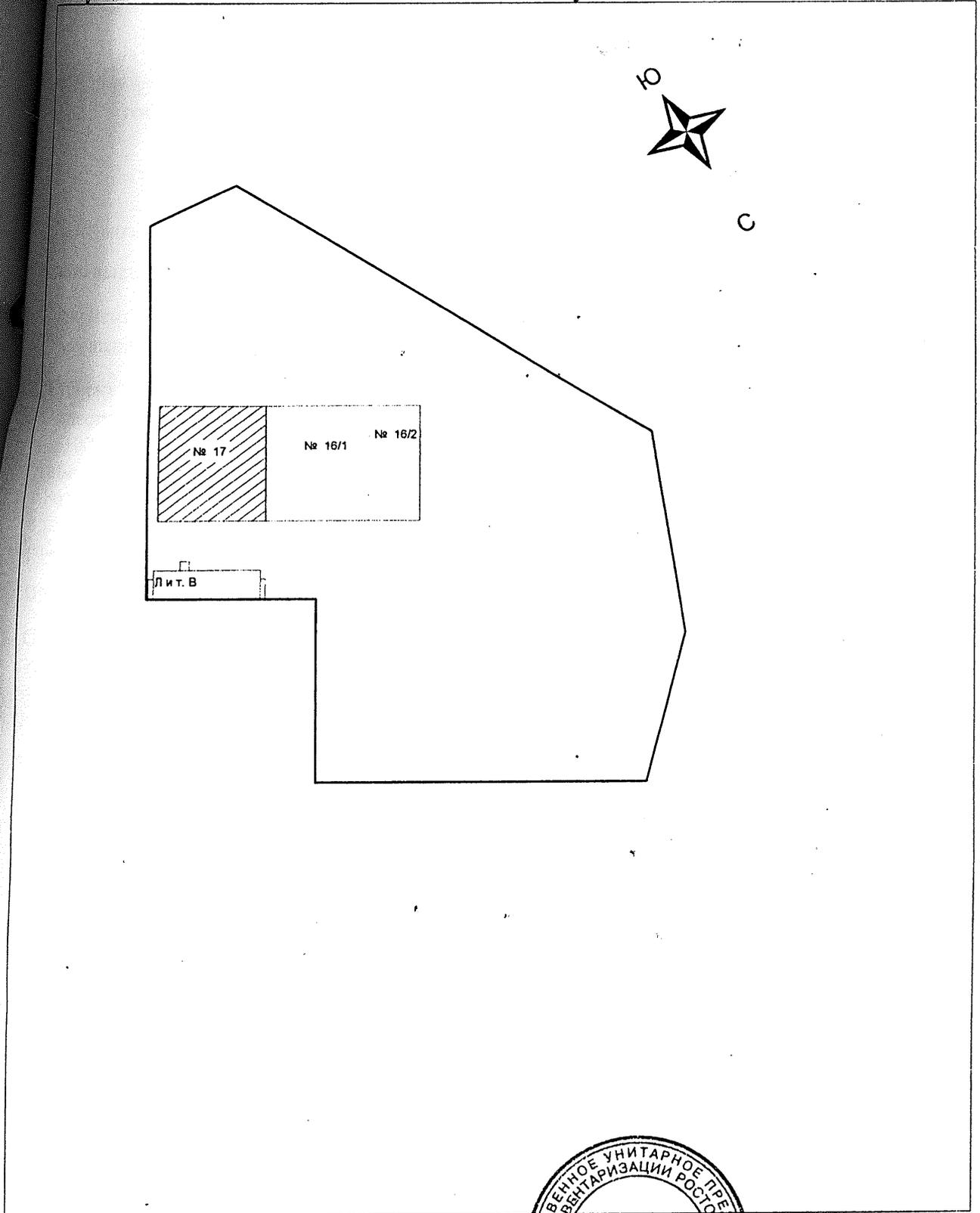
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

60:401:362:000:4212 09/17

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Зам. Генерального директора
(полное наименование должности)

54 М.П.



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

09/17

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	17	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: площадь застройки 1466,5 кв. м
(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

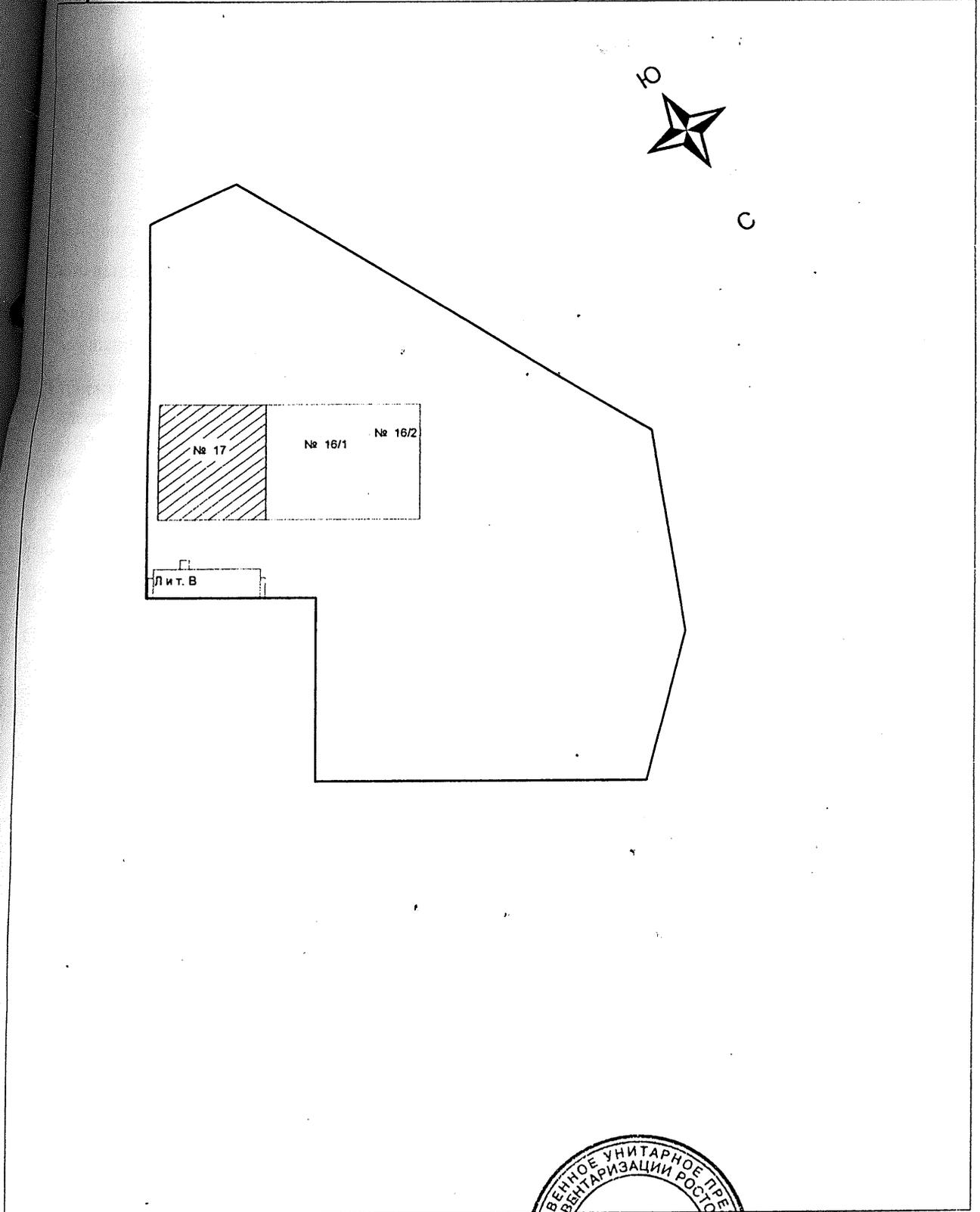
Кадастровый номер

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер)

60:401:362:000:4212 09/17

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Зам. Генерального директора
(полное наименование должности)

56 М.П.



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

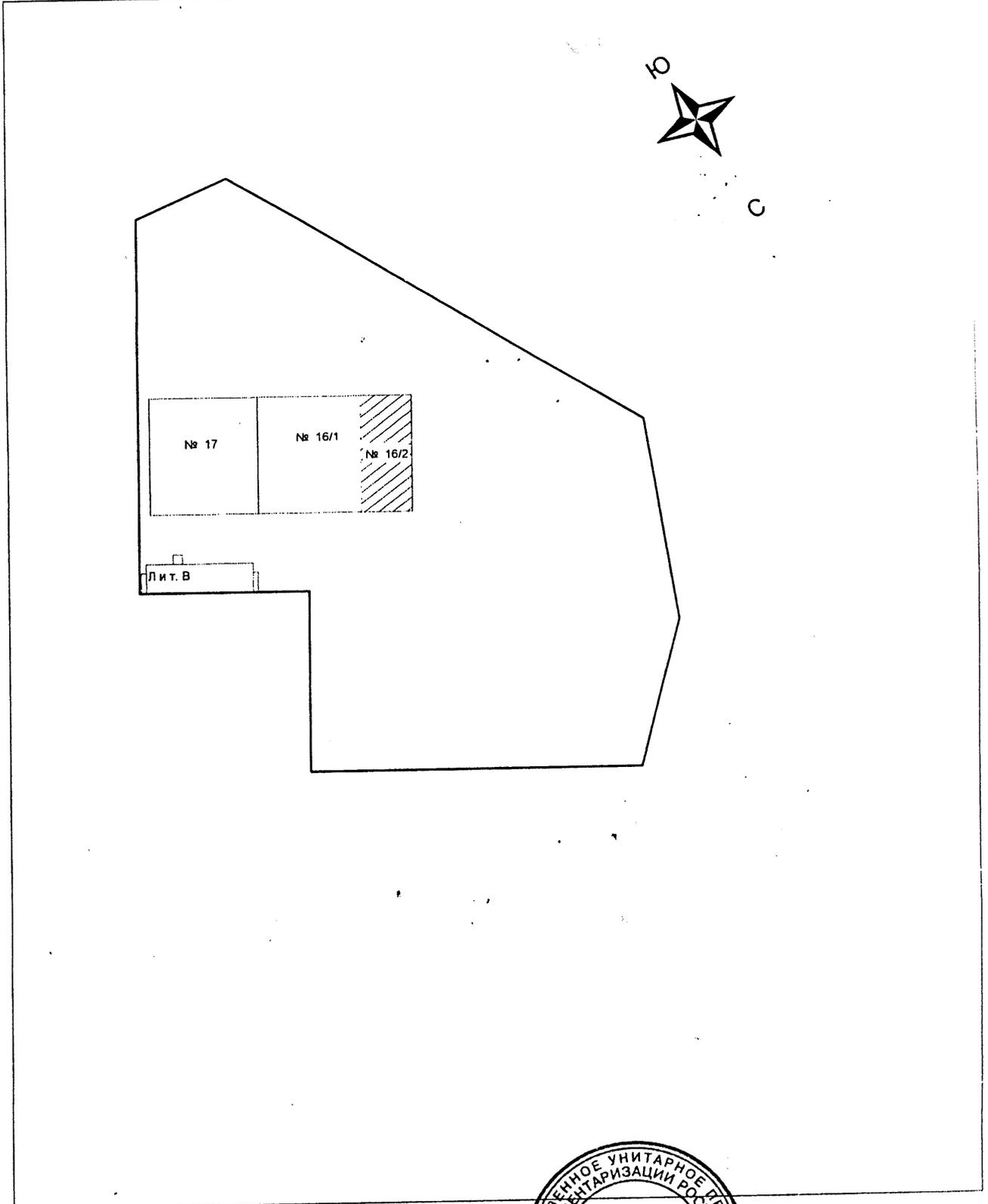
Кадастровый номер

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)

58



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

09/16/1

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, Принятое в силу с 05.12.2005 года № 148

Зам. Генерального директора

(полное наименование должности)

М.П.

59



Г.Г.Чернов

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

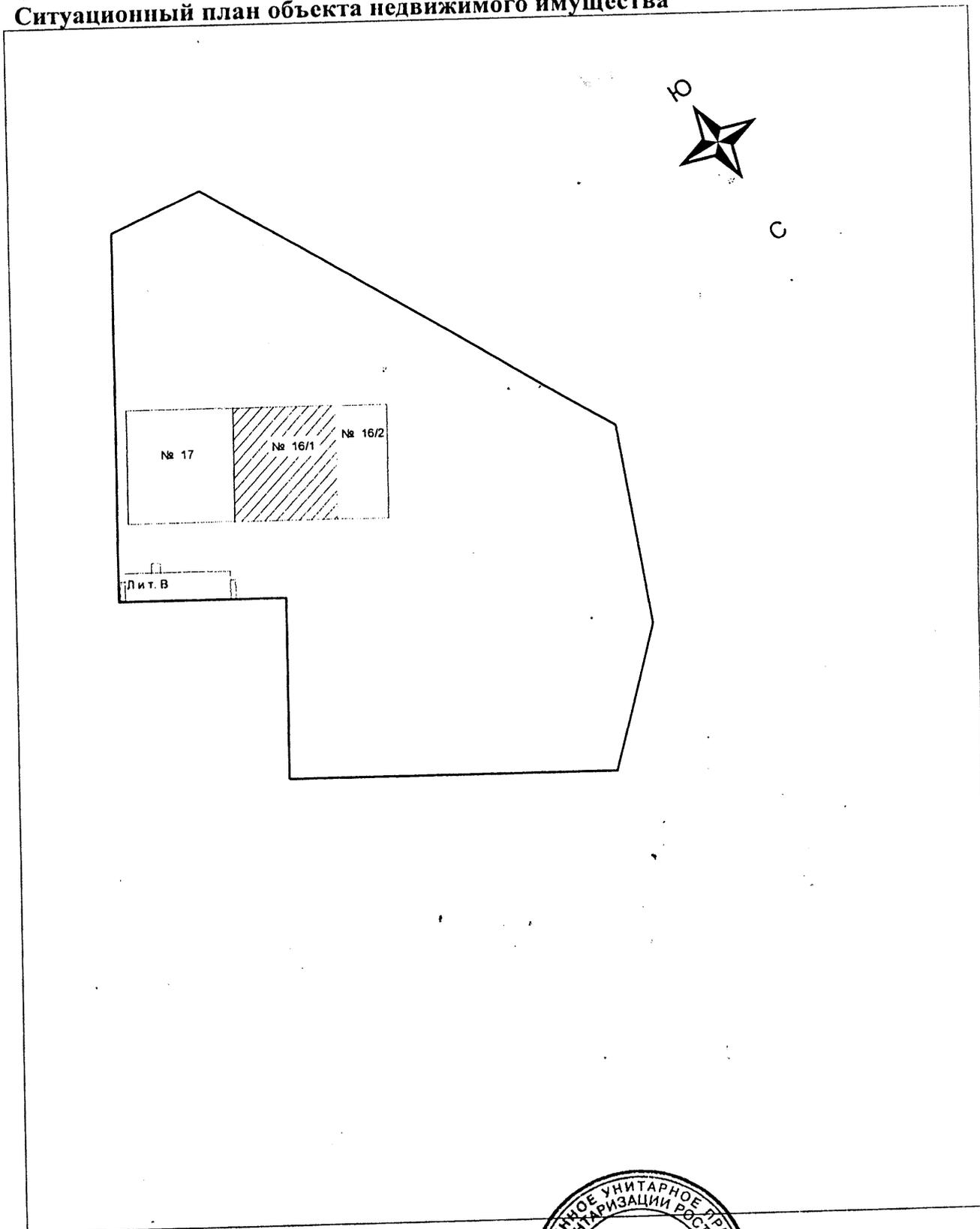
Инвентарный номер

(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)

60



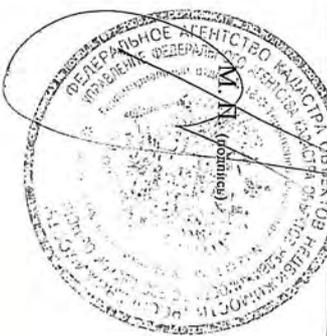
Г.Г.Чернов
(инициалы, фамилия)

6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.04.2007

1	Общие сведения										
4	Предыдущие номера: 61:44:010404:8										
5											
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Ростовская, г. Ростов-на-Дону, 6-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	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2	весь										
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./м ²): 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 равензначен кадастровому номеру 61:44:010404:0014.										
17											
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	18.2	18.3						
			Номера образованных участков: 61:44:0010404:14	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 61:44:010404:8						

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

(наименование должности)



Зам. начальника ОУД ЕМА

(инициалы, фамилия)

Е. В. Яковлева

Недвижимость в Ростове-на-Дону > Продажа > Продажа земельных участков в Ростовской области > Северный мкр > Ворошиловский > проспект Королева

Изменить условия Подписаться на похожие

★ участок 72 сот.

Ростовская область, Ростов-на-Дону, район Ворошиловский, Северный мкр, просп. Королева, 10/4 [Показать на карте](#)

95 000 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 72 сот.

Продается участок земли поселений (ИЖС), в черте города, р-н Ворошиловский. Общей площадью 72 сотки (7230 кв.м), фасадная часть проходит вдоль дороги по пр.Королева (СЖМ). Проведено электричество,канализация, рядом по меже вода, газ.. Отличное место для постройки жилого многоквартирного дома, торгового центра, автосервиса, многоуровневой автостоянки.. Все документы готовы к продаже.

Наследие

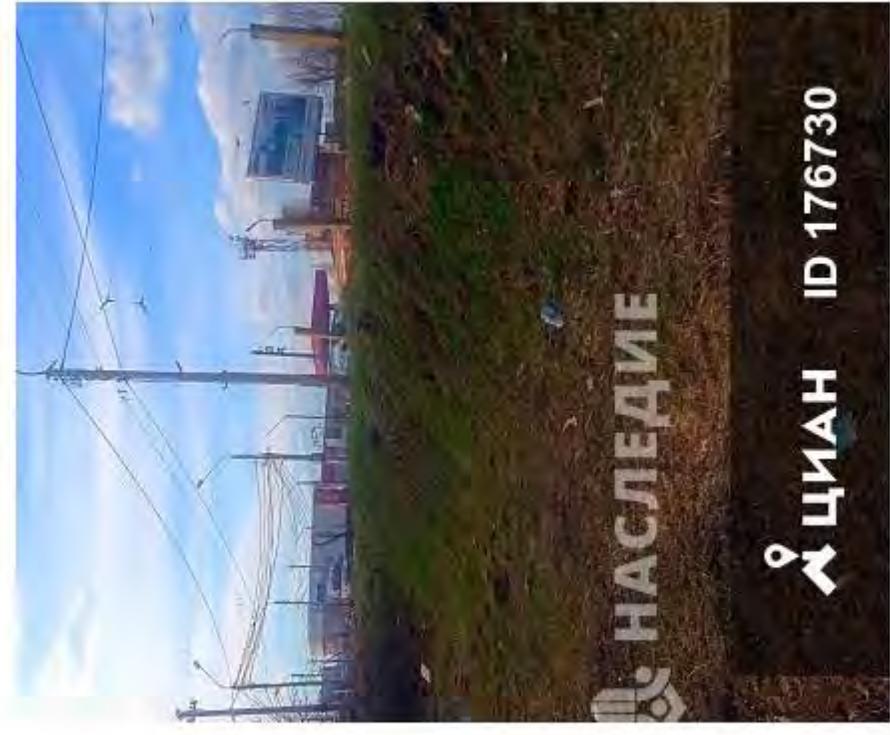
ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Комментарий [Пожаловаться](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда >](#)

Платное вчера, 18:00

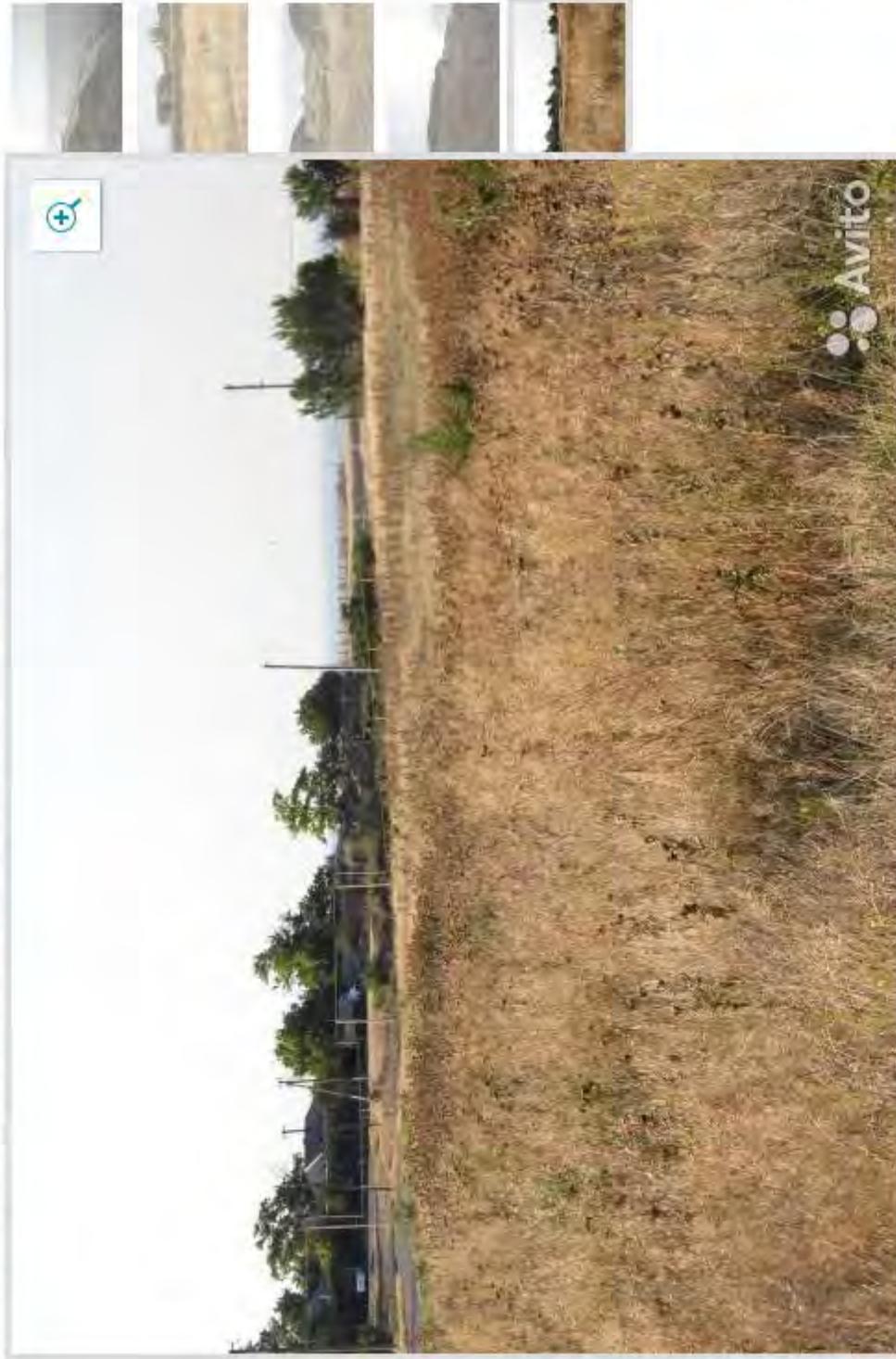


РЕКЛАМА

ЖК «Первый» в Ростове
Квартиры от застройщика от 1,4 млн. Качественная отделка, район РИИЖТ. Ипотека, рассрочка без %!

Участок 1.6 га (ИЖС)

Размещено сегодня в 07:21. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотров: всего 2047, сегодня 21

Назад Следующее →

Продайте участок быстрее!

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

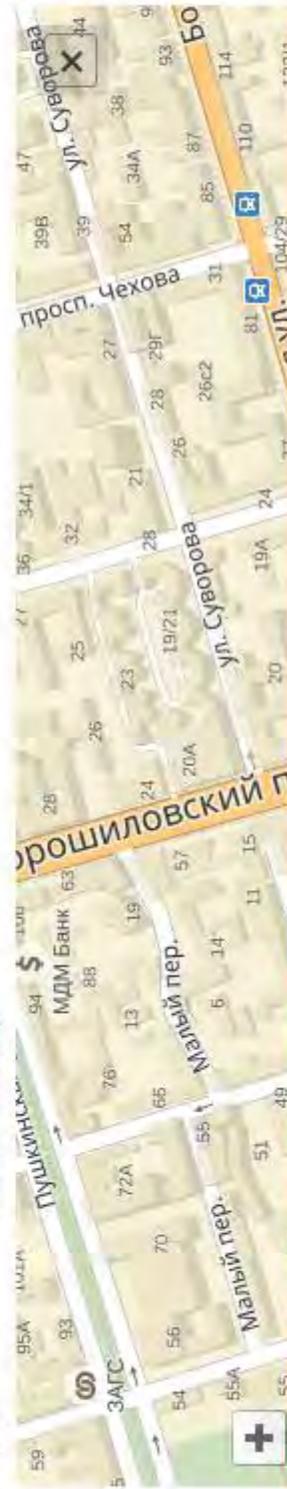


Цена **26 000 000 руб.** ... **Купить в кредит >>**

Агентство **Виктория**
на Avito с августа 2011

Показать телефон Написать сообщение

Город Ростов-на-Дону





Изменить условия

Подписаться на похождение

Ворошиловский

Недвижимость в Ростове-на-Дону > Продажа > Продажа земельных участков в Ростовской области > Ворошиловский > улица Обсерваторная

★ участок 35 сот.

Ростовская область, Ростов-на-Дону, район Ворошиловский, ул. Обсерваторная, 58

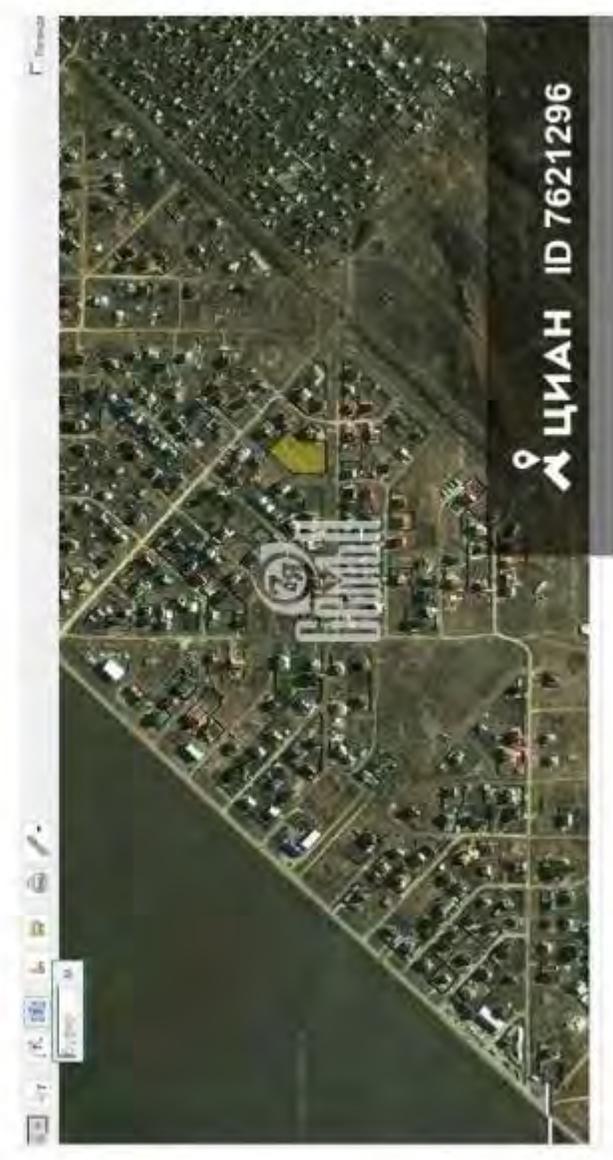
[Показать на карте](#)

24 000 000 руб.

Общая информация:
Тип земли: ИЖС
Площадь участка: 35 сот.

Продать быстрее

Платное вчера, 02:00



НОМЕР В БАЗЕ 15914 Продается участок 35 соток(ИЖС) в районе Гипермаркета АШАН, Ворошиловского района. Четыре смежных участка, размежеваны. Все коммуникации по меже. Документы на руках. Торг уместен. по 700 тысяч рублей за 1 сотку, можно по отдельности купить = 14, 8, 7 или 6 соток

Представитель: ID7621296

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда >](#)

РЕКЛАМА
ЖК «Ежи» в Краснодаре
Квартиры от застройщика от 2.3 млн. Центр города. парк. Дом готов! Кладовка в подарок!





Недвижимость в Ростове-на-Дону > Продажа > Продажа земельных участков в Ростовской области

Изменить условия Подписаться на похожие

☆ участок 70 сот.

Ростовская область, Ростов-на-Дону, район Октябрьский [Показать на карте](#)

65 15 000 000 руб.

Общая информация:

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 70 сот.

Продать быстрее

Р Платное сегодня, 01:01

Общее описание Продаю земельный участок 70 соток с двумя фасадами на две трассы, на участке установлена силовая подстанция 160квт, водопровод по меже участка, возможное применение, для строительства торгово складского комплекса, придорожный сервис, АЗС, Местоположение 300м от развязки на ЖК Суворовский и 1км от ул. Особенной. Цена 15.000.000р.



Эллада

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Ищете объект за городом? Оставьте e-mail и получите рекомендуемых объекты письмом

E-mail

Отправить

Все объявления в Ростове-на-Дону / ... / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Отдельно стоящее здание, 1500кв. м Собственник

Размещено 26 февраля в 10:40 ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 3049, сегодня 10

Фотография №1 **ree!**

Отдельно стоящее здание, 1500кв. м

Отдельно стоящее здание, 1500кв. м

Отдельно стоящее здание, 1500кв. м

Отдельно стоящее здание, 1500кв. м Собственник

Цена **22 000 000 руб.** ... **Купить в ипотеку >>**

Агентство **X**

Контактное лицо Собственник

Голл Ростов-на-Дону

Показать телефон

Написать сообщение

Продайте недвижимость

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Ипотека для молодой семьи

- Ставка от 10,5%
- Кредит до 25 лет, до 100 000 000 Р

Оставить заявку

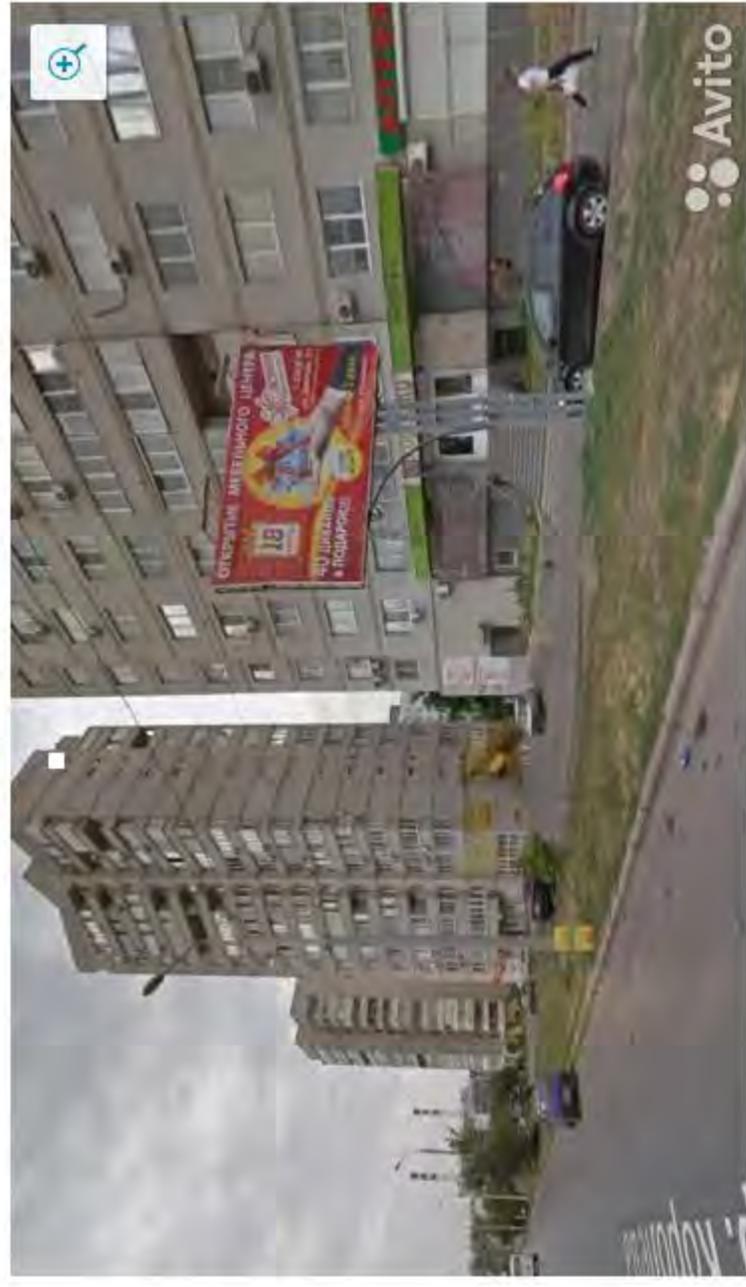
Экспресс Офис
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ
В РОССИИ
8(800)700-10-57

Все объявления в Ростове-на-Дону / ... / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения [Назад](#) [Следующее](#) →

Свободного назн., с арендатором, Собственник, 180М

Просмотров: всего 270, сегодня 7

[✖](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **4 900 000 руб.** [Купить в ипотеку >>](#)

Агентство **Собственник**
на Avito с февраля 2011

Контактное лицо Людмила

[Показать телефон](#)

Город Ростов-на-Дону

Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **NEW**

Ипотека для молодой семьи

- ✓ Ставка от 10,5%
- ✓ Кредит до 25 лет. До 100 000 000 Р
- ✓ Первый взнос от 0% с использованием материнского капитала

25 соток на Новой Риге за 3.7 млн

Великолепные прилесные участки с коммуникациями - в готовом посёлке у реки
0% Рассрочка Все сети Новорижское шоссе 65 км от Москвы
kogenki.ru Адрес и телефон



Яндекс Директ

Все объявления в Ростове-на-Дону / ... / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1500 м² Гостиница

✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 3283, сегодня 1

Назад Следующее →



- Помещение с свободного назначения 1500 м²

Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Цена **32 000 000 руб.** [Купит в ипотеку >>](#)

Агентство **Екатерина**
[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город Ростов-на-Дону
Адрес о.п. Волышиловский ул. Особенная

Domofond.ru 16+

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

[Узнать](#)



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

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

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

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

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

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



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

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

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

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

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

Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

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

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователь

Г.А. Фомичев/



Представитель ООО «Зетта Страхование»:

В.Гладких/

М.П.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

Маймаковой

Александре Александровне

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

„Московской финансовой-промышленной академии (МФПА)“

по программе *профессиональной переподготовки*

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от *23“ ноября 2007 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Маймаковой*

Александровны

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



Город *Москва*

Главная / О РОО

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

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

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Членский билет

Номер 01Т-09514

Степень членства

Действительный член РОО

Номер в Реестре РОО

Номер 005340 от 24.05.2013

Дата регистрации в реестре: 17.01.2009

Региональное РО

[Московское региональное отделение](#)

Членство в Экспертном Совете РОО

Применение дисциплинарных
взысканий

[Посмотреть](#)

Организация (место работы)

Основное место работы

Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь"

Должность: Оценщик

Контакты организации:

Телефон организации: (495) 788-14-40

[Подробнее](#)

Стаж

Общий: 14, оценочный: 7

Страхование деятельности

Страховая организация

Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование"

Лицензия №С 2239 77 от 13.12.2006г.

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ:

[О РОО](#)

[История РОО](#)

[Руководство](#)

[Структура](#)

[Членство в РОО](#)

[Международная деятельность](#)

[Работа с молодежью](#)

[Партнеры](#)

[Реестр членов](#)

[Экспертиза](#)

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

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



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,
проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0013973 *



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70006/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

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

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

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

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна

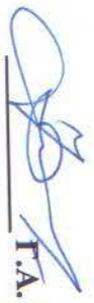
Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью

77 (Семьдесят семь) листов

«26» августа 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»»



Т.А. Фомичев

