

Отчёт № 11-37-2017ИП

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 08.11.2017

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 22.01.2018

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ИП СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

ЗАКАЗЧИК:
АО «РРИК»

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 3 |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 3 |
| 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | 3 |
| 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 3 |
| 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 3 |
| 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ | 3 |
| 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
| 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 4 |
| 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 5 |
| 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ | 5 |
| 2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ | 5 |
| 2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 6 |
| 2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ | 8 |
| 2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 8 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 9 |
| 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 9 |
| 3.2. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ | 9 |
| 3.3. РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ | 9 |
| 3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 3.5. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ | 12 |
| 3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | 12 |
| 3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 15 |
| 4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 15 |
| 4.2. ВЫВОДЫ | 15 |
| 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 17 |
| 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 17 |
| 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 20 |
| 5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 20 |
| 5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 22 |
| 5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕ ДВИЖИМОСТИ | 23 |
| 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 24 |
| 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 24 |
| 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 26 |
| 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 27 |
| 6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ | 27 |
| 6.5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ | 28 |
| 7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 29 |
| 7.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ | 29 |
| 7.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ | 29 |
| 7.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ | 31 |
| 7.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ | 34 |
| 7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ | 37 |
| 7.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА | 40 |
| 7.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 42 |
| 7.8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ | 42 |
| 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ | 43 |
| 8.1. МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ | 43 |
| 9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 44 |
| 9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ | 44 |
| 9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 44 |
| 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ | 45 |
| 10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА | 45 |
| 10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 45 |
| 10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 45 |
| 11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА | 46 |
| 12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ | 62 |
| 13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ | 67 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 11-37-2017ИП от 08.11.2017 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

| Объект оценки (состав объекта оценки) | |
|---|---|
| Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь застройки здания - 915,16 кв.м. общая площадь по проекту - 1370,33 кв.м., строительный объем по проекту - 9096,7 куб.м. Количество этажей: 2. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а, ул. Центральная, 68-б. | |
| Право аренды земельного участка, площадью 6123 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства дошкольного образовательного учреждения, кадастровый номер: 61:22:0160101:322. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а. | |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности на строение и право аренды на земельный участок |

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Наименование подхода | Результат оценки, руб. |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Затратный подход | 24 332 000 |
| Сравнительный подход | Не применялся |
| Доходный подход | Не применялся |

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

| Наименование | Рыночная стоимость с НДС, руб. | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|---|---------------------------------------|---|
| Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь застройки здания - 915,16 кв.м. общая площадь по проекту - 1370,33 кв.м., строительный объем по проекту - 9096,7 куб.м. Количество этажей: 2. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а, ул. Центральная, 68-б. | 21 503 000 | 18 223 000 |
| Право аренды земельного участка, площадью 6123 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства дошкольного образовательного учреждения, кадастровый номер: 61:22:0160101:322. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а. | 2 829 000 | 2 397 000 |
| Итого: | 24 332 000 | 20 620 000 |

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ

Результаты оценки предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) имущества. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.

Оценщик

П. В. Семенов

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

| Объект оценки (состав объекта оценки) | |
|---|--|
| Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь застройки здания - 915,16 кв.м. общая площадь по проекту - 1370,33 кв.м., строительный объем по проекту - 9096,7 куб.м. Количество этажей: 2. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а, ул. Центральная, 68-б. | |
| Право аренды земельного участка, площадью 6123 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства дошкольного образовательного учреждения, кадастровый номер: 61:22:0160101:322. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а. | |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | <p>Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разрешение на строительство № RU61522000-10 от 16.04.2014 г.; • Тех условия на присоединение к электрическим сетям от 01.02.2013 г. • Тех условия на присоединение на подключение частного водопровода к сельским сетям водоснабжения № 96 «а» от 28.11.2012 г. • Тех условия на присоединение сетям ОАО «Ростелеком» от 04.03.2013 г. • Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 22.05.2015 г. |
| Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности на строение и право аренды на земельный участок. Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки предполагается использовать для установления цены при реализации (продаже) имущества. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки. |
| Представление итогового результата оценки | В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 08.11.2017 г. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | |
| <p>Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому оценщику (далее по тексту Оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.</p> <p>Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p> <p>Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.</p> <p>Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.</p> <p>В распоряжении Оценщика отсутствовали документально подтвержденные обременения объекта оценки, поэтому в рамках данной работы имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, а также объект оценки рассматривается свободным от обременений.</p> <p>Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагается на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.</p> <p>Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Оценщика. В настоящем отчете об оценке приведены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленной Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.</p> <p>Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.</p> | |

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике

| | |
|------------------------|--|
| ОПФ | Акционерное общество |
| Наименование | Ростовская Региональная ипотечная корпорация |
| ОГРН | 1036164024819 дата присвоения 17.12.2003 г. |
| ИНН | 6164216923 |
| Местонахождение | 344019, г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 53 |

Таблица 6. Сведения об оценщике

| | |
|--|--|
| Оценщик | Семенов Павел Валерьевич |
| №, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г. |
| Повышение квалификации | Удостоверение о повышении квалификации в ФГБОУ УВО «Байкальский государственный университет» Институт повышения квалификации центр профессионального дополнительного образования по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности» в объеме 104 часа. Регистрационный номер 05-034-17 от 21 апреля 2017 года. |
| Информация о членстве в СРО | СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 13/3 с.1, оф. 12. Свидетельство о регистрации № 0906 от 01.07.2014 г. Регистрационный номер в реестре оценщиков СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» 1176, дата включения в реестр 01.07.2014 г. |
| Сведения о страховании гр. ответственности | АО «СОГАЗ» № 2317PL0011 с 10.06.2017 г по 09.06.2018 г. Лимит ответственности 30 001 000 рублей. |
| Местонахождение оценщика | 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1 |
| Почтовый адрес | 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1 |
| Номер контактного телефона | 8-928-227-00-99 |
| Адрес электронной почты оценщика | Srv1982@mail.ru |
| Трудовой стаж | Трудовой стаж 13 лет. |
| Паспортные данные | Серия 03 07 № 576365, выдан ОУ ФМС России по Краснодарскому краю в Каневском районе, дата выдачи 15.06.2007 г. Место регистрации: г. Батайск, ул. Заводская, д. 120, кв. 1 |
| Сведения о независимости оценщика: | Настоящим оценщик Семенов Павел Валерьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Семенов Павел Валерьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Семенов Павел Валерьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Таблица 7. Сведения об иных специалистах и организациях

| | |
|--|---|
| Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах | Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались. |
| Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета организациях | Иные организации к оценке и составлению отчета не привлекались. |

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Стандартные допущения:

Настоящая оценка была сделана, основываясь на следующих допущениях и ограничительных условиях.

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут

быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому оценщику (далее по тексту Оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

2. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

3. Результаты расчетов и выводы, содержащиеся в Отчете, могут подлежать разглашению и передаче третьим лицам без согласия оценщика, однако копии Отчета или его части не разрешается передавать третьим лицам без согласия оценщика.

4. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам саморегулируемой организации, членом которой является оценщик. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.

5. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.

6. В распоряжении Оценщика отсутствовали документально подтвержденные обременения объекта оценки, поэтому в рамках данной работы имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, а также объект оценки рассматривается свободным от обременений.

7. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

8. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.

9. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Оценщика. В настоящем отчете об оценке приведены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленной Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.

10. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;

- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 года за № 628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 721
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 722.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности СОЮЗ СРО «СИБИРЬ» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»), утвержденные советом Партнерства СОЮЗ СРО «СИБИРЬ», Протокол от 21.01.2016 г.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы¹:

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

¹ П. 23 ФСО-№1

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Разрешение на строительство № RU61522000-10 от 16.04.2014 г.;
- Тех условия на присоединение к электрическим сетям от 01.02.2013 г.
- Тех условия на присоединение на подключение частного водопровода к сельским сетям водоснабжения № 96 «а» от 28.11.2012 г.
- Тех условия на присоединение сетям ОАО «Ростелеком» от 04.03.2013 г.
- Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 22.05.2015 г.

Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоустанавливающие документы. Копии исследованных документов приведены в приложении к Отчету.

Заказчиком была предоставлена минимальная информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

3.2. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

Общие сведения о Ростовской области

Ростовская область - субъект Российской Федерации на юге Европейской части России, входит в состав Южного федерального округа.

Ростовская область, как административная единица, образована на основании постановления ЦИК СССР от 13 сентября 1937 года.

Среди других крупных территориальных образований Российской Федерации область выделяется высоким научно-производственным, ресурсным и финансовым потенциалом.

Развитие экономики области основывается на воздействии таких факторов, как выгодное экономико-географическое положение (связь центра России с Северным Кавказом и Закавказьем), наличие природных ресурсов, исторически благоприятные условия развития, высокая обеспеченность трудовыми ресурсами, хорошо развитая транспортная инфраструктура. По темпам экономических преобразований последних лет и объемам выпуска товаров и услуг область занимает одну из ведущих позиций, как в Южном федеральном округе, так и в России в целом.

Ближайшее окружение области представлено высокоразвитыми в экономическом отношении регионами: Донбассом на западе, Центральной частью России на севере, Поволжским регионом на востоке и Кавказским на юге. В радиусе 1,0-1,5 тыс. км от границ Ростовской области размещены крупнейшие в стране угольные, нефтяные, газовые, металлургические, машиностроительные, химические, агропромышленные районы и центры, обмен готовой продукцией которых осуществляется, в значительной степени, через территорию Ростовской области.

По территории области протекает Дон - одна из крупнейших рек Европы, с многочисленными рукавами и притоками.

Минеральное сырье включает группу топливно-энергетических ресурсов. Среди них - каменные угли Восточного Донбасса, в особенности антрацит, самый лучший в мире по калорийности.

Разрабатываются месторождения нерудного сырья для металлургии и производства строительных материалов. Разведанные запасы газа оцениваются в 56,2 млрд. куб.м.

Лесной фонд области незначителен, представлен на 2,8 % территории, большей частью лесами, выполняющими водоохранные и защитные функции.

Рекреационные ресурсы представлены курортами локального значения для летнего отдыха с запасами высококачественных минеральных вод, а также широкими возможностями развития международного туризма.

Источник информации: <http://www.donland.ru/O-regione/?pageid=75187>.

3.3. РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

Муниципальное образование Миллеровский район располагается на северо-западе области. На западе граничит с Украиной на протяжении 70 км. Площадь района - 3,237 тыс.кв.км. Административный центр - г.Миллерово - является самым северным городом Ростовской области и Южного федерального округа. Город образован в 1786 году, статус города получил в 1926 году. Расстояние до г.Ростова-на-Дону - 219 км.

В городе и селах проживает 66,1 тысячи человек. Доля городского населения составляет 52,5%.

В составе района:

Верхнетаповское сельское поселение;
 Волошинское сельское поселение;
 Дегтевское сельское поселение;
 Колодезянское сельское поселение;
 Криворожское сельское поселение;
 Мальчевское сельское поселение;
 Миллеровское городское поселение;
 Ольхово-Рогское сельское поселение;
 Первомайское сельское поселение;
 Сулинское сельское поселение;
 Титовское сельское поселение;
 Тренивское сельское поселение;
 Туриловское сельское поселение.

Через район проходит автотрасса «Ростов-Москва». Миллерово – важный железнодорожный узел.

Экономика

Промышленный потенциал района представлен предприятиями машиностроительной, химической, горнодобывающей, легкой и пищевой отраслей.

К крупнейшим промышленным предприятиям относятся: ОАО «Миллеровсельмаш», АО «МГОК», АО «Миллеровский винзавод», ОАО «Долотинский ЖБИ», Миллеровский филиал ОАО «Астон», ООО «Амилко», ООО «Комбикорм», ООО «Донстар».

Миллеровский район – богатый сельскохозяйственный центр Северного Дона, специализирующийся на выращивании и переработке зерновых и масличных культур, а также животноводстве и птицеводстве. Большой вклад в развитие аграрного сектора района вносят 133 крестьянско-фермерских хозяйств.

Район богат природными ресурсами и полезными ископаемыми. Разработки красных и белых глин, мела, мергеля, кварцев и других материалов представляют хорошую сырьевую базу для производства кирпича, цемента и других строительных материалов.

Источник информации: <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=77069>.

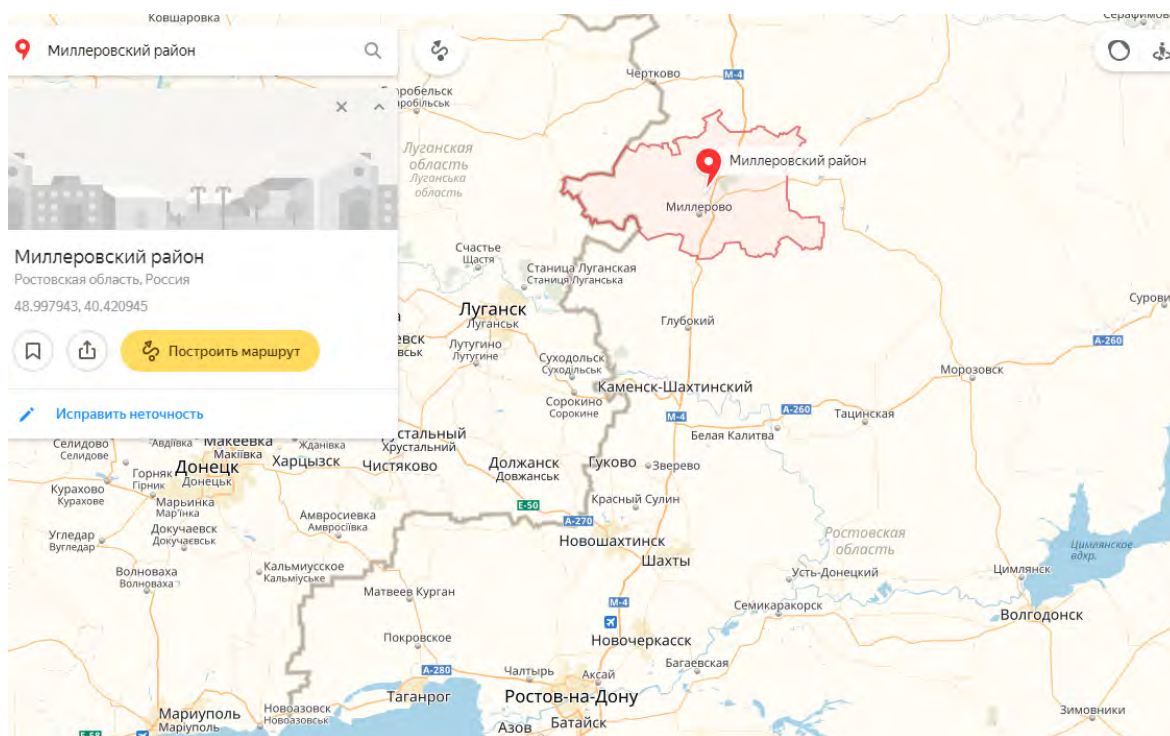


Рисунок 1. Район расположения объекта оценки

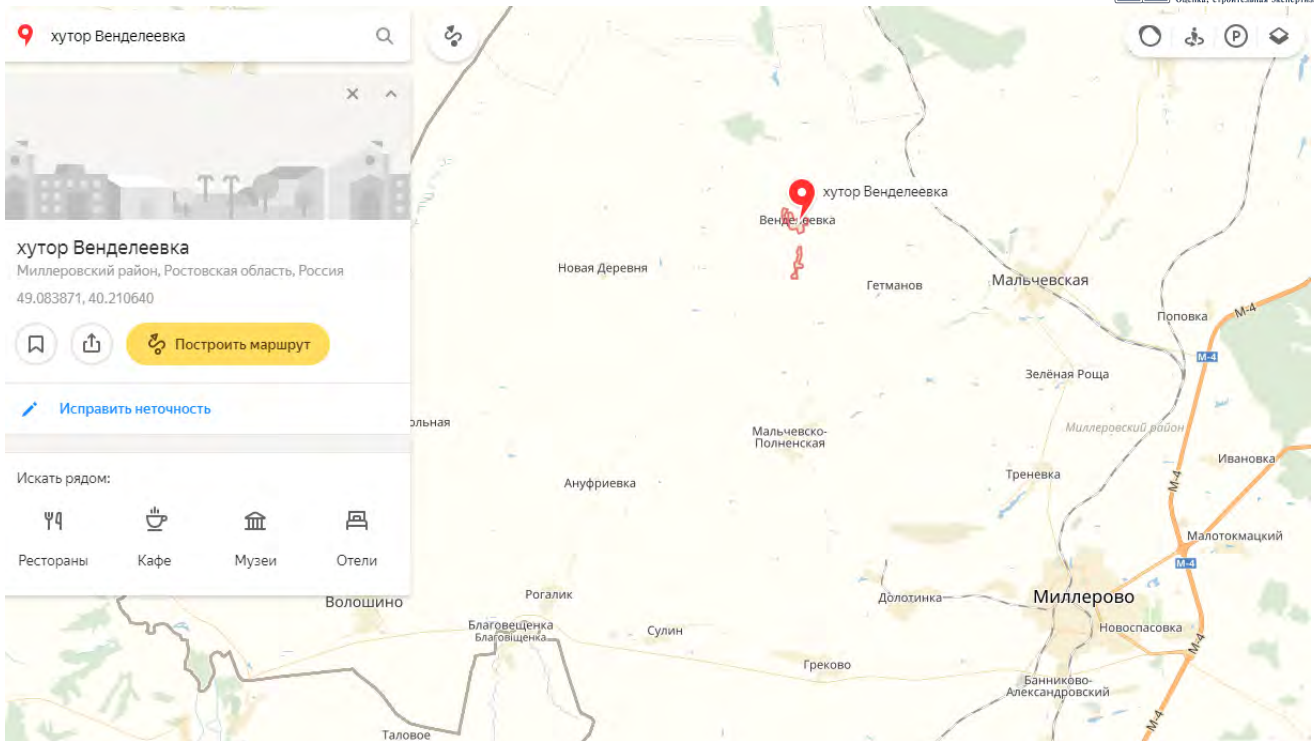


Рисунок 2. Расположения объекта оценки в районе

3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в центральной части х. Венделеевка.

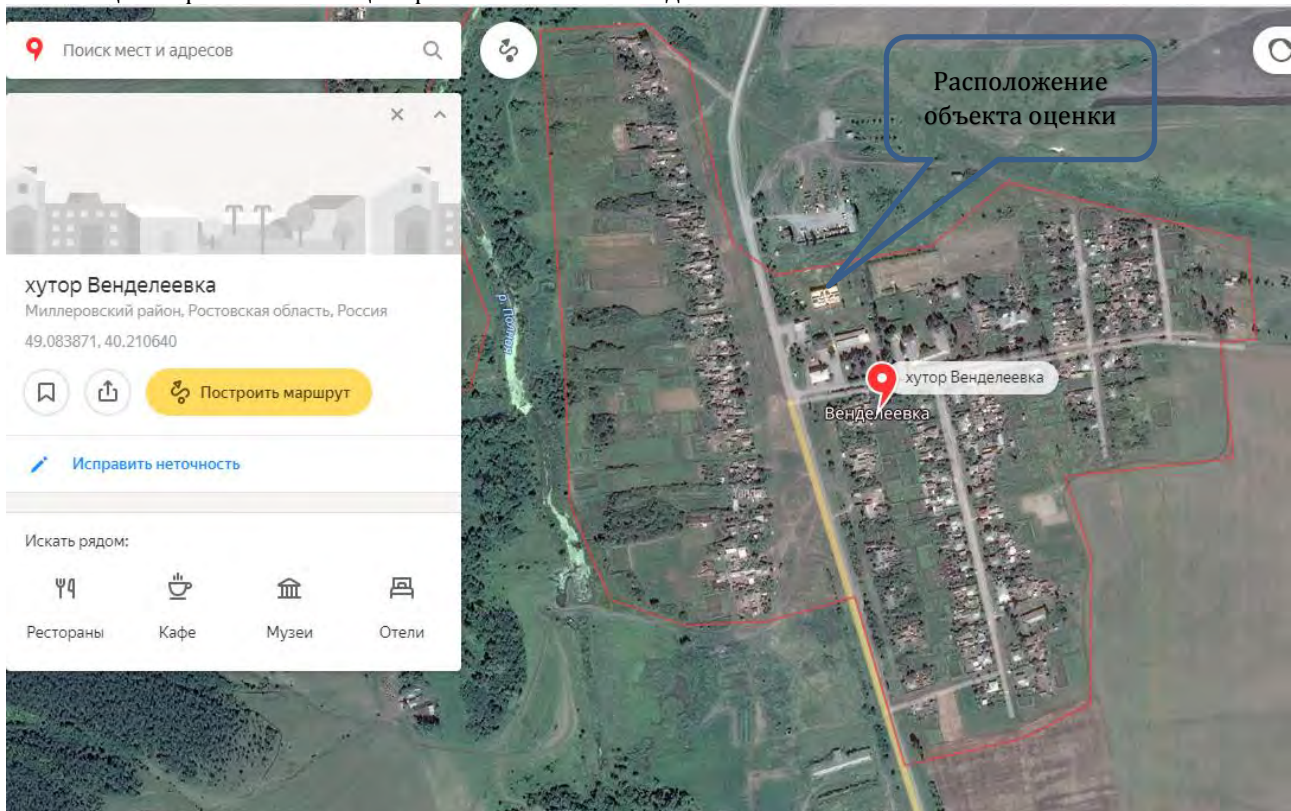


Рисунок 3. Местонахождение объекта оценки

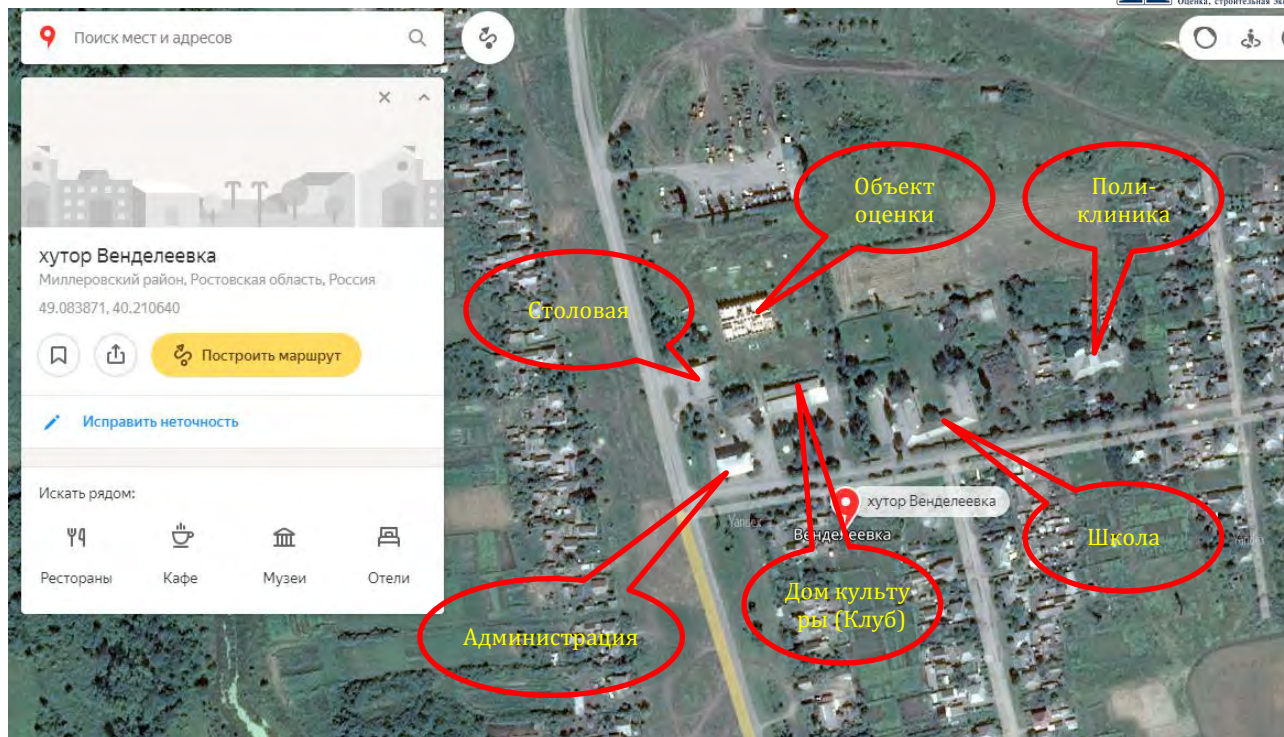


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки в населенном пункте

3.5. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

При анализе документов выявлено, что права на оцениваемый объект принадлежат АО «РРИК». Реквизиты приведены ниже.

| | |
|---------------------------------|---|
| Полное наименование | Акционерное общество «Ростовская Региональная ипотечная корпорация» |
| Сокращенное наименование | АО «РРИК» |
| ОГРН | 1036164024819 дата присвоения 17.12.2003 г. |
| ИНН | 6164216923 |
| Местонахождение | 344019, г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 53 |

Объект оценки представляет собой незавершенное строительством здание детского дошкольного образовательного учреждения на 80 мест.

3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики земельного участка²

| Наименование показателя | Показатель |
|---|--|
| Местоположение | Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а. |
| Вид права | Право аренды |
| Правообладатель | АО «РРИК» |
| Разрешенное использование | Для строительства дошкольного образовательного учреждения |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Площадь общая, кв. м | 6 123 |
| Кадастровый номер | 61:22:0160101:322 |
| Правовой статус | Учтенный |
| Коммуникации | Электроснабжение |
| Доступ к объекту | Хороший |
| Тип дорожного покрытия к участку | Грунтовка |
| Кадастровая стоимость, руб. | 189 751,77 |
| Текущее использование | Земельный участок используется для строительства детского сада |
| Сведения о балансовой стоимости | Отсутствуют |

² Согласно данным публичной кадастровой карты и Договора аренды

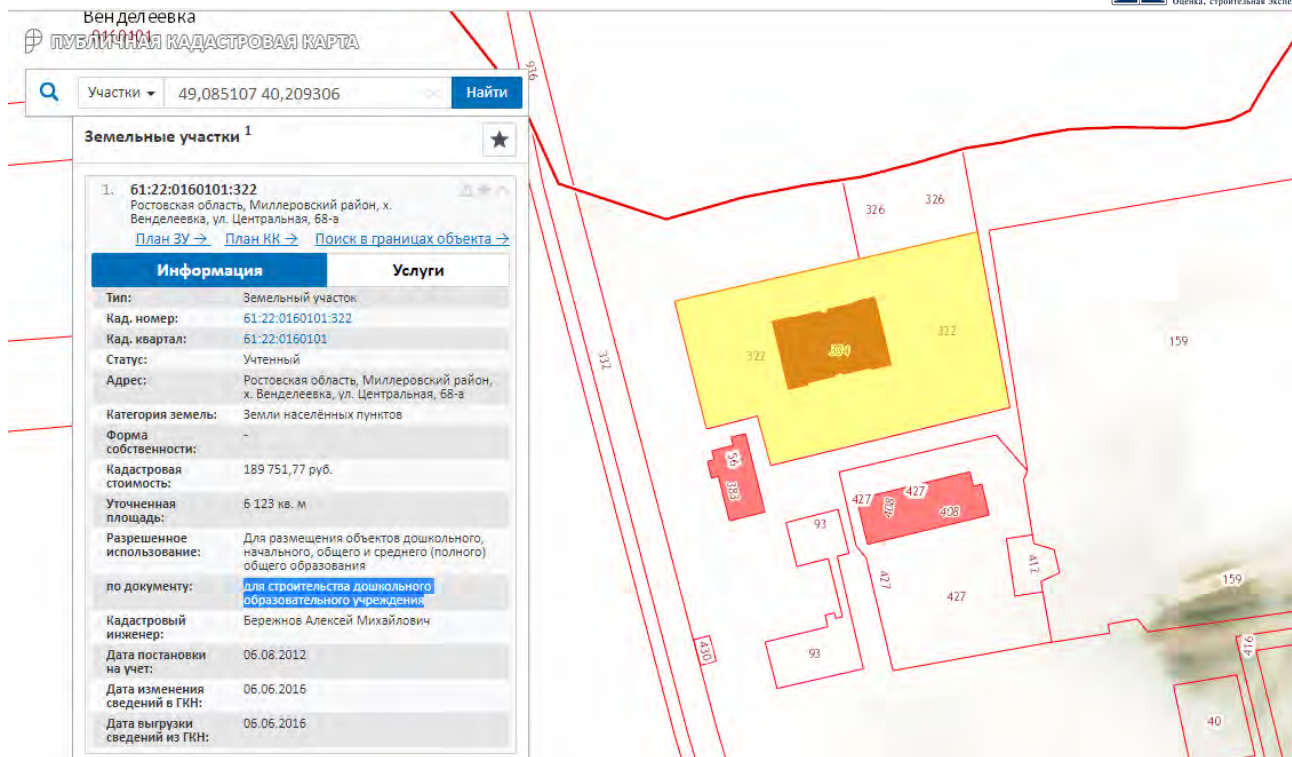


Рисунок 5. Данные публичной кадастровой карты



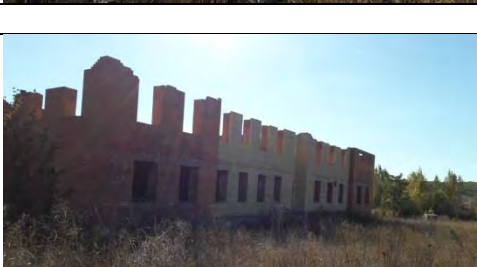
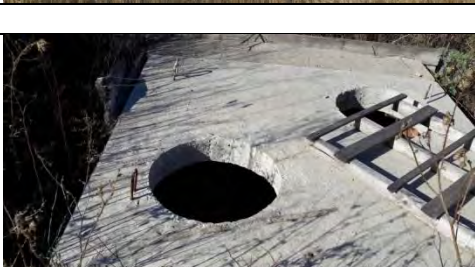
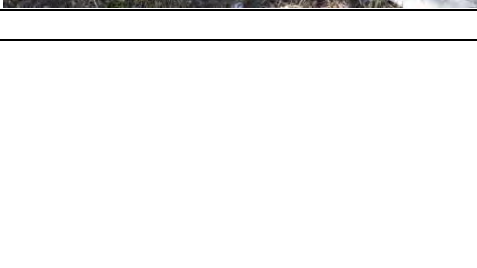
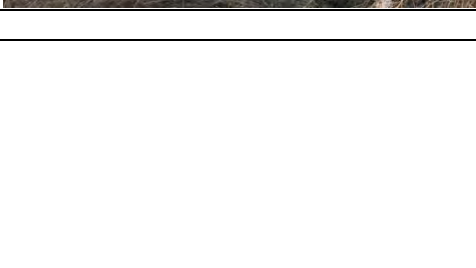


Таблица 9. Количественные и качественные характеристики детского дошкольного образовательного учреждения на 80 мест

| № п/п | Наименование характеристик и параметров объектов оценки | Здание детского сада | |
|--|--|---|--|
| | | литер | |
| | | А | |
| 1 | Район расположения (республика, область, город) | Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а, ул. Центральная, 68-б. | |
| 2 | Год постройки | Незавершённое строительство | |
| 3 | Класс конструктивной системы | КС-1 | |
| 4 | Класс качества здания | Ecopot | |
| 5 | Техническое состояние | Стандартное | |
| 6 | Назначение | Дошкольное образовательное учреждение на 80 мест | |
| 7 | Можно ли сдавать разным арендаторам | Нет | |
| 8 | Наличие обременений | Запрещение | |
| 9 | План / экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются | нет/нет | |
| Объемно-планировочные параметры³: | | | |
| 10 | Строительный объём, куб. м | 9 096,7 | |
| 11 | Общая площадь, кв. м | 1 370,33 | |
| 12 | Площадь застройки, кв.м. | 915,16 | |
| 13 | Преобладающая высота этажа, м | Нет данных | |
| 14 | Количество этажей наземных | 2 | |
| 15 | Количество этажей подземных | 0 | |
| Преобладающие материалы, использованные для конструктивных элементов: | | | |
| 16 | Фундамента | Бетонные блоки | |
| 17 | Наружных стен | Кирпичные | |
| 18 | Перегородки | Кирпичные 1 этаж | |
| 19 | Перекрытий | Железобетонные 1 этаж | |
| 20 | Кровли | Нет | |
| 21 | Заполнения оконных проемов | Нет | |
| 22 | Заполнения дверных проемов | Нет | |
| 23 | Полов | Нет | |
| 24 | Внутренняя отделка | Нет | |
| Инженерные системы | | | |
| 25 | Отопление, вентиляция и кондиционирование | Нет | |
| 26 | Водоснабжение и канализация | Нет | |
| 27 | Электроснабжение и освещение | Нет | |
| Иная информация | | | |
| 28 | Текущее использование | На дату осмотра не использовался | |

³ Согласно данным разрешения на строительство

| | | |
|----|-----------------------|-----------------------------|
| 29 | Техническое состояние | Незавершённое строительство |
| 30 | Балансовая стоимость | 19 811 877,5 руб. |

3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
|  |  |
| Фото 3 | Фото 4 |
|  |  |
| Фото 5 | Фото 6 |
|  |  |
| Фото 7 | Фото 8 |

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта капитального строительства.

4.2. ВЫВОДЫ

В рамках анализа оцениваемого объекта, были выделены следующие основные факты:

- Оцениваемые объекты находятся в центральной части х. Венделеевка Миллеровского района Ростовской области;
- Категория земель – земли населенных пунктов;
- Тип разрешенного использования участка, на котором расположен объект – для строительства дошкольного образовательного учреждения;
- Фактическое использование – не используется;
- Подъездные пути к участку находятся в удовлетворительном состоянии.
- Состояние улучшений земельного участка – незавершенное строительство.

Проанализировав отдельные этапы анализа НЭИ, мы пришли к следующим выводам:

- Физические параметры – физические параметры оцениваемого объекта накладывают на собственника ограничения, связанные с использованием объекта оценки в качестве образовательного учреждения;
- Экономическая целесообразность – использование оцениваемого объекта по его прямому назначению в данном случае является эффективным, исходя из следующего варианта использования. Проанализировав планировку зданий, местоположение и подъездные пути к ним Оценщик приходит к выводу, что экономически целесообразно использование оцениваемого объекта в качестве образовательного учреждения;

- Максимальная эффективность – проанализировав различные варианты использования объекта оценки, в текущих рыночных условиях, можно сделать вывод о том, что объект оценки имеет наибольшую эффективность при использовании в качестве образовательного учреждения;

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

- Предполагаемое НЭИ – для земельного участка – для строительства образовательного учреждения, что не нарушает градостроительные нормы, а улучшений – завершение строительства и эксплуатация в качестве детского сада;
- Положительные свойства – расположение в центральной части населенного пункта, доступность инженерных коммуникаций, спокойный рельеф участка. Окружение объекта представлено объектами жилой и общественной застройкой.
- Отрицательные свойства – объект незавершен строительством, не подведены инженерные коммуникации.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Картина экономики в РФ в 2017 г.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201815011>.

Информация об итогах социально-экономического развития Ростовской области в январе-августе 2017 года.

Оборот организаций за восемь месяцев 2017 года составил 1922,3 млрд рублей, что в действующих ценах на 5,2% больше, чем годом ранее. Рост объемов оборота обеспечен организациями большинства видов экономической деятельности, кроме сельского хозяйства, предоставления прочих видов услуг.

Индекс промышленного производства области в январе-июле 2017 года сложился на 7,5% выше уровня

аналогичного периода 2016 года (в РФ на 1,9%). Увеличены объемы добычи полезных ископаемых; обрабатывающих производств; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений. Наряду с этим индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» сложился ниже уровня аналогичного периода прошлого года.

Добыча полезных ископаемых с начала 2017 года выросла на 11,5% (в РФ на 3,2%) в результате увеличения объемов добычи угля на 15,4% (в том числе антрацита на 19,9%, антрацита обогащенного на 11,6%), прочих полезных ископаемых на 2,1% (в том числе песков природных в 1,8 раза, щебня на 4,1%). При этом снижена добыча природного газа на 1,3%. Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях этого вида деятельности составил 17,7 млрд рублей. Основные объемы сформированы предприятиями, специализирующимися на добыче и обогащении угля, – 12,8 млрд рублей или 72,3%.

Предприятиями **обрабатывающих производств** в январе-августе 2017 года произведено продукции на 9,1% больше, чем годом ранее (в РФ на 0,9%), отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 461,0 млрд рублей и обеспечено 79,2% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции в натуральном выражении по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличен предприятиями четырнадцати видов деятельности, при этом в восьми из них темпы роста составили 113,9% - 198,8%.

В **машиностроительном секторе** промышленного производства области выросло производство электрического оборудования в 2,0 раза (в РФ на 5,6%); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки, на 14,6% (в РФ на 1,8%); прочих транспортных средств и оборудования на 17,0% (в РФ снижение на 3,8%). Наряду с этим снижено производство компьютеров, электронных и оптических изделий на 10,2% (в РФ снижение на 4,8%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов на 2,0% (в РФ рост на 12,0%). Больше, чем год назад, изготовлено электродвигателей переменного и постоянного тока универсальных; трансформаторов электрических; тракторов для сельского хозяйства прочих, комбайнов зерноуборочных и многих видов сельскохозяйственной техники и других видов продукции.

Предприятиями машиностроительного сектора сформировано более 27% объема продукции, отгруженной предприятиями обрабатывающих производств (более 128 млрд рублей).

Предприятиями по **производству пищевых продуктов, напитков и табачных изделий** в январе-августе 2017 года реализовано продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 100,8 млрд рублей и сформировано 21,9% объемов отгруженной продукции обрабатывающих производств. При росте по сравнению с январем-августом 2016 года производства пищевых продуктов на 0,2% (в РФ рост на 4,8%) снижено производство напитков на 12,2% (в РФ на 1,6%), табачных изделий на 2,4% (в РФ снижение на 19,1%). Увеличен выпуск полуфабрикатов мясных, мясосодержащих; рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков; масла растительного рафинированного; масла сливочного; сыров; продуктов сырных; картофеля переработанного и других видов продукции.

Индекс производства кокса, нефтепродуктов за восемь месяцев 2017 года составил 108,3% (в РФ – 100,8%). Увеличены объемы бензина прямогонного в 1,4 раза, газойлей в 1,6 раза при снижении остатков нефтепродуктов прочих на 23,3%. Предприятия этого вида деятельности реализовали продукции собственного производства, выполнили работ и услуг собственными силами на 62,8 млрд рублей и сформировали 13,6% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

Выросло производство: резиновых и пластмассовых изделий на 21,5%; лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях на 13,9%, химических веществ и химических продуктов на 0,4% (в РФ рост на 3,8%, 12,9% и 5,5%, соответственно). Больше, чем годом ранее, произведено материалов лакокрасочных и аналогичных для нанесения покрытий, полиграфических красок и мастик; плит, листов, пленок и полос (лент) прочих пластмассовых пористых и других изделий.

Увеличены физические объемы производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 4,3%, металлургического производства на 4,0% (в РФ снижение на 3,6% и 1,7%). По сравнению с аналогичным периодом 2016 года вырос выпуск труб, профилей пустотелых бесшовных и их фитингов стальных; котлов водогрейных центрального отопления для производства горячей воды или пара низкого давления; оборудования вспомогательного для использования вместе с паровыми котлами; конденсаторов для пароводяных или прочих паросиловых установок; частей паровых котлов, пароводогрейных котлов, котлов, работающих с высокотемпературными органическими теплоносителями (ВОТ); оборудования эксплуатации для ядерных установок и других изделий. Предприятиями этих видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 68,6 млрд рублей и обеспечено 14,9% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

За восемь месяцев 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года выросло производство текстильных изделий в 1,6 раза (в РФ на 8,3%) при снижении выпуска одежды на 2,2% (в РФ рост на 3,4%),

кожи и изделий из кожи на 60,9% (в РФ рост на 4,0%). Больше изготовлено тканей готовых, белья постельного, ковров и ковровых изделий; изделий трикотажных или вязаных; некоторых видов одежды, обуви. Физические объемы обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели выросли в 2,0 раза (в РФ на 2,0%) при снижении производства бумаги и бумажных изделий на 3,6% (в РФ рост на 6,3%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 94,7% к январю-августу 2016 года (в РФ 101,9%). При увеличении выработки пара и горячей воды на 2,2% генерация электроэнергии снижена на 6,4% в результате уменьшения ее выработки на атомной станции. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 83,5 млрд рублей (в действующих ценах на 4,0% больше, чем год назад) и сформировано 14,3% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений в отчетном периоде составил 106,1% к аналогичному периоду 2016 года (в РФ снижение на 2,4%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 19,7 млрд рублей (в действующих ценах на 1,4% меньше, чем год назад) и сформировано 3,4% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

В январе - августе 2017 года хозяйствами всех категорий произведено **сельскохозяйственной продукции** на 199,9 млрд рублей или 120,3% к соответствующему периоду 2016 года (по России – 101,5%). По состоянию на 01.09.2017 на поддержку АПК и социальное развитие села за счет средств федерального и областного бюджетов направлено 3,0 млрд рублей.

В области продолжается уборка урожая сельскохозяйственных культур. В хозяйствах всех категорий намолочено 12,3 млн. тонн зерна и зернобобовых (в первоначально - оприходованном весе), что на 19,8% больше, чем в 2016 году; накопано 364,7 тыс. тонн картофеля или 130,8 центнера с гектара, собрано 466,4 тыс. тонн овощей открытого грунта или 209,9 центнера с гектара.

Из обследованных на 24.08.2017 Ростовским филиалом ФГБУ «Центр оценки качества зерна» 5,6 млн тонн зерна озимой пшеницы (51% от валового сбора) выявлено продовольственной пшеницы 66%, непродовольственной 34%.

На 1 сентября 2017 года подготовлено 1,6 млн га почвы под озимые, что составляет 68% от плана. Более высокими темпами относительно прошлого года ведется заготовка удобрений к озимому севу. Внесено 27,0 тыс. тонн минеральных удобрений в действующем веществе против 17 тыс. тонн в 2016 году. Заготовка, подготовка семенного материала, а также проверка его качества ведется в соответствии с рабочим графиком сельхозпредприятий. На 04.09.2017 года из необходимых 482 тыс. тонн заготовлено 472 тыс. тонн. Проверено и являются кондиционными 296 тыс. тонн (63%) из них элитных 43 тыс. тонн (14,5%).

Ситуация с обеспечением сельхоз товаропроизводителей горюче-смазочными материалами, необходимыми для проведения сельскохозяйственных работ, стабильная. Рост цен на топливо не отмечается.

В животноводстве области на 01.09.2017 в хозяйствах всех категорий отмечается сокращение поголовья крупного рогатого скота по сравнению с аналогичной датой предыдущего года на 1,4% (при росте стада коров на 0,4%), свиней – на 5,9%, овец и коз – на 0,9%, птицы - на 1,1%.

В хозяйствах всех категорий увеличено производство яиц на 4,2% при снижении производство мяса (реализация на убой скота и птицы в живом весе) на 3,1%, валового надоя молока - на 0,6%. В январе-июне 2017 года по полному кругу организаций освоено 113,7 млрд рублей **инвестиций в основной капитал**, что на 27,8% выше уровня аналогичного периода прошлого года (по России – на 4,8%). При этом крупными и средними предприятиями области привлечено 79,8 млрд рублей, что на 33,8% больше, чем год назад.

Объем работ, выполненных по виду деятельности **«Строительство»**, в январе-августе 2017 года составил 71,8 млрд рублей или 109,5% к уровню января-августа 2016 года (по России – 100,4%). Введено в эксплуатацию 1 350 тыс. кв. метров **жилья** или 102,8% к январю-августу 2016 года (по России – 92,7%). Индивидуальными застройщиками введено 62,4% от общего объема жилья.

Индекс потребительских цен в августе 2017 года к декабрю 2016 года составил 101,4%. Рост цен на продовольственные товары (август к декабрю) составил 100,6%. Наиболее интенсивно дорожало мороженое (на 8,8%). Кроме того, выше среднего по группе продовольственных товаров сложился прирост цен на рыбопродукты (на 3,9%), молоко и молочную продукцию (на 3,4%), творог (на 3%) и плодоовощную продукцию (на 2,5%). Вместе с тем, снижены цены на яйца (на 27,7%), крупы и бобовые (на 7,2%), консервы овощные (на 4,1%), макаронные и крупяные изделия (на 4%). Цены на непродовольственные товары выросли на 1%. По сравнению с декабрем прошлого года значи-

тельно выросли цены на табачные изделия (на 8,5%), бензин автомобильный (на 5,2%), печатные издания (на 4,8%), стеклянную посуду и обувь (на 2%). При этом рост цен на средства связи (на 3,2%) и медицинские товары (на 2,2%) ниже, чем в прошлом году.

Более всего подорожали платные услуги населению (на 3,1%). Рост цен отмечен на услуги железнодорожного транспорта (на 23,9%), санаторно-оздоровительные услуги (на 18%), почтовую связь (на 15,8%), услуги в сфере зарубежного туризма (на 9,4%) и экскурсионные (на 9,1%), менее всего – услуги связи (на 2,6%), бытовые услуги (на 1,5%) и услуги воздушного транспорта (на 1,2%). Снижены цены на ремонт жилищ (на 3,5%), услуги банков (на 1,6%) и страхования (на 0,3%).

Убытки крупных и средних организаций области в январе - июле 2017 года составили 24,0 млрд рублей и выросли по сравнению с аналогичным периодом 2016 года в 1,7 раза. Удельный вес убыточных организаций в общем количестве крупных и средних организаций составил 30,0% против 25,2% в январе-июле 2016 года.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 августа 2017 года составила 450,1 млрд рублей, за месяц она выросла на 4,4%, просроченная задолженность сложилась в размере 27,8 млрд рублей, что на 6,2% выше показателя на 1 июля текущего года.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 июля 2017 года сложилась в объеме 607,8 млрд рублей, уменьшившись за месяц на 1,7%, просроченная задолженность составила 49,7 млрд рублей и выросла на 3,8%.

Источник информации: <http://mineconomikiro.ru/m52a.php>.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объект оценки представляет собой незавершенный строительством специализированный объект социальной направленности – детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест – детский сад.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки является незавершенный строительством специализированным объектом социальной направленности. Аналогичные объекты на открытом рынке недвижимости отсутствуют.

На рынке недвижимости имеются предложения о продаже помещений свободного назначения с возможностью использования в качестве частных детских садов, но данные помещения относятся к другому сегменту рынка.

Оценщиком найдено только одно объявление о продаже детского сада в г. Ростове-на-Дону. Стоимость 1 кв.м. составляет 72 287 руб. за 1 кв.м.

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_sad_na_zemelnom_uchastke_0.5ga_787117724

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

★ Детский сад на земельном участке 0.5га

№ 787117724, размещено 27 декабря 2017

80 000 000 ₪ [Купить в ипотеку](#)

8 928 270-38-48

[Написать сообщение](#)

ДОНСТРОЙ недвижимость Северный офис
Агентство
На Avito с апреля 2015

Контактное лицо
Донстрой

Адрес
Ростовская область, Ростов-на-Дону, пр. Коммунистический, д. 40/2

ДОНСТРОЙ недвижимость Северный офис
Северный филиал. Квартиры от застройщика и вся недвижимость Ростова-на-Дону.

157 объявлений агентства

Кадастровый номер 61:44:007****:3** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 1106.7 м²

Адрес: Ростов-на-Дону, р-н Советский, пр. Коммунистический, д. 40/2 [Посмотреть карту](#)

После капитального ремонта, использованы современные экологически чистые материалы, новейшее оборудование, согласно действующим стандартам, благоустроенная территория.
Готовый бизнес!

Отчет Техника за...pdf 11. Спецификаци...pdf 4. Копия Договор...pdf Письмо в ООО РУ...pdf 16.01.2018 выпис...pdf

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/detskiy_sad_na_zemelnom_uchastke_0.5ga_787117724

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

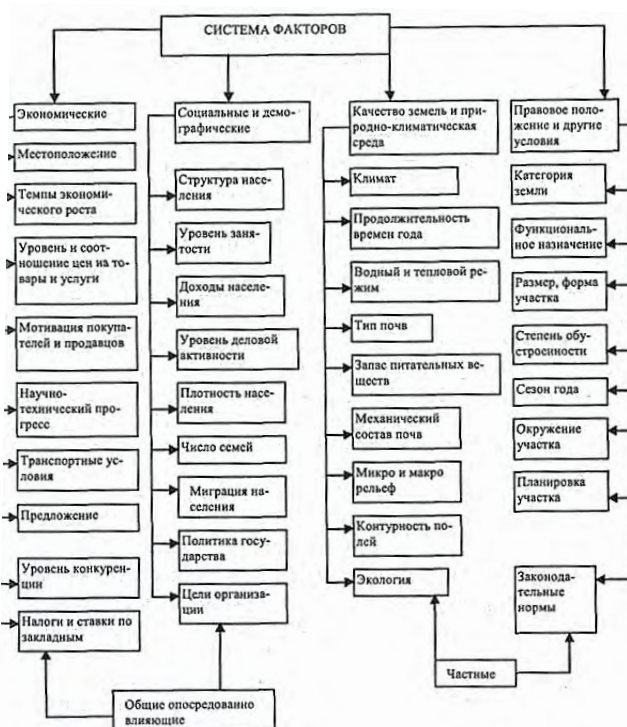


Рисунок 6. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на земельные участки практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

На основании анализа рынка земельных участков, расположенных в месте расположения объекта оценки, выявлено, что основными факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

На стоимость влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- площадь;
- техническое состояние объекта;
- конструктивная система объекта;
- наличие отопления;
- функциональное назначение (наличие административных объектов в комплексе имущества).

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕ ДВИЖИМОСТИ

Анализ локального рынка специализированной недвижимости Ростовской области, к которой относится объект оценки, позволил выявить следующие закономерности:

- Предложения на открытом рынке специализированной недвижимости, к которой относится объект оценки, отсутствуют. Найдено только 1 объявление о продаже аналогичного объекта, средняя стоимость за 1 кв.м. которого составляет 72 287 руб. за 1 кв.м.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включает следующие этапы⁴:

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

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 33_{ул} (3B_{ул}) + PC_{зу} - И_n (1), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость;

33_{ул} (3B_{ул}) – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

PC_{зу} - рыночная стоимость земельного участка;

И_n - накопленный износ.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объектов оценки как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение объекта за вычетом накопленного износа.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.
- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 10. Методы определения рыночной стоимости участков

| Наименование метода | Относится к подходу |
|------------------------|---------------------------------------|
| Метод сравнения продаж | Сравнительный |
| Метод выделения | Сравнительный с элементами затратного |
| Метод распределения | Сравнительный |

⁴ п. 23 ФСО №1

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Метод капитализации земельной ренты | Доходный |
| Метод остатка | Доходный с элементами затратного |
| Метод предполагаемого использования | Доходный |

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет может осуществляться по следующим формулам:

$$Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times I_{ц} \times П_{п} \times НДС (2), \text{ где}$$

Зз – затраты на замещение, руб.

ВС - справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

V_{стр.} - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт);

K_p – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобраным по справочнику аналогом;

K_c – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

K_{пз} – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

K_{рк} – регионально-климатический коэффициент;

K_{тэ} – территориально-экономический коэффициент;

I_ц – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

П_п – прибыль предпринимателя.

НДС – налог на добавленную стоимость.

$$ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times П_{п} \times НДС (3), \text{ где}$$

ВС - базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

K_{кр.} - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

V_{стр.} - строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт).

K_{инд.} - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

K_{п.} - поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

НДС – налог на добавленную стоимость.

Расчет может осуществляться по другим формулам, где в качестве базисного показателя стоимости могут использоваться рыночные данные.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_i \text{ (4)}, \text{ где}$$

ЗЗ – затраты на замещение(воспроизводство), руб;

V- количество единиц конструктивного элемента;

C - стоимость единицы конструктивного элемента, руб;

K_n-коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта K_n=1);

K_i - коэффициент, учитывающий накопленный износ.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а так же расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times BPM_a = VD_o \times \left[\sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}} \right] / m \text{ (5)}, \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

VD_o – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

$ВРМ_a$ - усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

$Ц_{ia}$ - цена продажи i -ого сопоставимого аналога;

$ВД_{ia}$ -потенциальный или действительный валовой доход i -ого сопоставимого аналога;

m - количество отобранных аналогов.

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \quad (6), \text{ где}$$

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

I – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

R – коэффициент капитализации для объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП), подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (7), \text{ где}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t ;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

В данной работе согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки было произведено с использованием методики ранжированной оценки критериев стоимости.

6.5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Затратный подход. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Так как объект оценки является незавершенным строительством специализированным, применялся затратный подход. Стоимость прав на земельный участок определена методом сравнения продаж.

Сравнительный подход. Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие не выполняется, так как объект оценки является специализированным, найдено всего 1 объявление о продаже аналогичного объекта, поэтому сравнительный подход не применялся.

Доходный подход. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Так как объект оценки является специализированным, поэтому сравнительный подход не применялся.

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В рамках затратного подхода определена рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Рыночная стоимость определена методом сравнения продаж.

Сравнение продаж применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

7.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников, указанных в таблице ниже. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, Оценщик не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет – страниц и СМИ.

Для проведения оценки стоимости земельного участка был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными правилами отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение. Объекты-аналоги должны располагаться в районе расположения объекта оценки или в близлежащих районах;
- Категория земель и тип разрешенного использования. Земли должны относиться к участкам с категорией земель земли населенных пунктов, с разрешенным использованием, позволяющим строительство административных и офисных зданий, объектов образования и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;
- Размер участка. Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются участки для строительства с площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.
- Обеспеченность коммуникациями: возможность подключения либо наличие коммуникаций на участке.
- Наличие улучшений: к расчетам принимаются незастроенные участки.

В итоге выбрано 3 объекта-аналога, описание которых приведено в таблице ниже. Данные объекты приняты для расчета рыночной стоимости оцениваемого участка.

7.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставлении в долгосрочную аренду незастроенных участков можно выделить две основные единицы сравнения 1) цену за единицу площади; 2) цену на весь участок.

Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Согласно подп. г) п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Подобранные объекты-аналоги и объект оценки отличаются по площади, поэтому в качестве единицы сравнения использована стоимость за единицу площади, в частности за 1 кв. м. земельного участка.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов, принятых для сравнения

| Наименование | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---------------------------------------|---|---|---|
| Описание объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Цена предложения объекта, руб. | 10 500 000 | 6 000 000 | 1 500 000 |
| Площадь объекта, кв.м. | 10 000 | 5 530 | 1 300 |
| Стоимость предложения, руб./кв.м. | 1 050 | 1 085 | 1 154 |
| Дата предложения | октябрь 2017 г. | октябрь 2017 г. | октябрь 2017 г. |
| Адрес | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Кошевого, 2А | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 197Ж |
| Вид права на землю | собственность | собственность | собственность |
| Категория земли | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | коммерческое, социально строительство | коммерческое строительство | промышленное, коммерческое строительство |
| Наличие коммуникаций | по меже | по меже | по меже |
| Наличие построек | нет | нет | нет |
| Источник информации (контактное лицо) | тел. 8-988-257-66-57, Эдуард | тел. 8-928-226-25-23 | тел. 8-928-186-37-73 |
| Ссылка на источник информации | https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1105958249 | https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55.3_sot_izhs_888407243 | https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_363332653 |

7.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Число элементов сравнения стоимости земельных участков весьма велико, число их сочетаний - бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка земельных участков в качестве элементов сравнения рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число элементов сравнения для любого объекта недвижимости, в том числе и земельного участка, весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристике оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристике.

Корректировка на торг. Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 320. Согласно данным Справочника, скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку (наиболее близкий сегмент к оцениваемому объекту) на неактивном рынке составляет от 10,1% до 20,7%. С учетом развитости рынка земельных участков в районе расположения оцениваемого участка, принята скидка на торг для земельного участка в размере -20,7%.

Корректировка на передаваемые имущественные права. На все сопоставимые объекты-аналоги передаются права собственности без обременений, оцениваемый объект, передается на праве аренды. Срок аренды истекает 30.05.2018 г.

Поэтому в расчете стоимости при выведении итогового результата стоимости применялся поправочный коэффициент отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности в размере 0,76, на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 169.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,84 | 0,83 | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,73 | 0,75 |
| Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,83 | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,74 | 0,78 |

Рисунок 7. Данные справочника

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объекта оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на состояние рынка. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на три месяца. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на вид разрешенного использования. Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги, имеют сопоставимый вид разрешенного использования, позволяющий строительство коммерческих и социальных объектов, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации). Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Объект оценки обеспечен электроснабжением. У всех объектов-аналогов коммуникации проходят по меже и имеется возможность их подключения. Учитывая факт возможности подключения аналогов к сетям инженерного обеспечения (расположены в черте города с развитой инженерной инфраструктурой), корректировка на инженерное обеспечение не вводилась.

Корректировка на местоположение. Оцениваемый участок расположен в небольшом населенном пункте Миллеровского района Ростовской области (прочие населенные пункты). Объекты аналоги расположены в городе областного подчинения с развитой промышленностью.

Величина корректировки на местоположение определена на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 65, 66. Согласно данным Справочника, отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку (наиболее близкий сегмент к оцениваемому объекту), расположенного в прочих населенных пунктах к удельной стоимости аналогичного участка под офисно-торговую, расположенного в райцентрах с развитой промышленностью составляет 0,72 или -28%. Данная величина корректировки введена для всех объектов аналогов.

Таблица 17

| офисно-торговая застройка | | аналог | | | | |
|---------------------------|-----|--------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,27 | 1,39 | 1,64 | 1,92 |
| | II | 0,79 | 1,00 | 1,10 | 1,30 | 1,52 |
| | III | 0,72 | 0,91 | 1,00 | 1,18 | 1,38 |
| | IV | 0,61 | 0,77 | 0,85 | 1,00 | 1,17 |
| | V | 0,52 | 0,66 | 0,72 | 0,85 | 1,00 |

Рисунок 8. Данные справочника

Корректировка на площадь участка. Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Размер корректировки был рассчитан на основе исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, автор Лейфер Л.А., 2017 г. стр. 194. Согласно данным Справочника, масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог. Зависимость масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку приведена на рисунке ниже.

Таблица 122

| Земельные участки под офисно-торговую застройку | | | | | | |
|---|---------|--------|---------|---------|---------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| | | <0,1 | 0,1-0,5 | 0,5-1,0 | 1,0-3,0 | ≥3 |
| объект оценки | <0,1 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,33 | 1,38 |
| | 0,1-0,5 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,20 | 1,24 |
| | 0,5-1,0 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,10 | 1,14 |
| | 1,0-3,0 | 0,75 | 0,84 | 0,91 | 1,00 | 1,04 |
| | ≥3 | 0,72 | 0,80 | 0,88 | 0,96 | 1,00 |

Рисунок 9. Коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости в зависимости от интервалов значений масштабного фактора

Таким образом видно, что объект оценки входит в диапазон менее 0,5 -1,0 га. Объекты-аналоги № 1,2 также попадают в диапазон площадей 0,5 - 1 га, поэтому корректировка по данному параметру для них не вводилась. Объект аналог № 3 попадает в интервал 0,1-0,5 Га, поэтому корректировка по данному параметру вводилась для этого аналога в размере -8%.

Экономические характеристики объекта. Поскольку объект оценки рассматривается как свободный от застройки земельный участок, в качестве аналогов подобраны также незастроенные земельные участки, в условиях отсутствия улучшений, экономические характеристики объектов типичны для данного сегмента недвижимости и не поддаются коррекции. Таким образом, корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. На территории объекта оценки и объектов-аналогов отсутствует какое-либо движимое имущество, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик использовал следующую последовательность: наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг.

7.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Стоимость объекта оценки определена по формуле:

$$C_o = \frac{\sum_{i=1}^n C_{a_i} \times K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times S_o \quad (8), \text{ где}$$

C_o – стоимость объекта оценки, руб.;

C_a – скорректированная цена единицы сравнения объекта-аналога, руб.;

S_o – площадь объекта оценки, количество единиц сравнения;

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов, используемых в расчете.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

| № п/п | Наименование | Объект оценки | Объект - аналог № 1 | Объект - аналог № 2 | Объект - аналог № 3 |
|-------|--|---|---|--|--|
| | Адрес | Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Кошевого, 2А | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 197Ж |
| 1 | Стоимость предложения за объект, руб. | | 10 500 000 | 6 000 000 | 1 500 000 |
| 2 | Площадь, кв. м | | 10 000 | 5 530 | 1 300 |
| 3 | Стоимость предложения руб./кв.м | | 1 050 | 1 085 | 1 154 |
| 3 | Снижение цены в процессе торгов | цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| | Корректировка | | -20,7% | -20,7% | -20,7% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 833 | 860 | 915 |
| 4 | Передаваемые права | право аренды | право собственности | право собственности | право собственности |
| | Корректировка | | -24% | -24% | -24% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 633 | 654 | 695 |
| 5 | Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| | Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 633 | 654 | 695 |
| 6 | Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные |
| | Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 633 | 654 | 695 |
| 7 | Условия рынка | | выставлен на продажу | выставлен на продажу | выставлен на продажу |
| | Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 633 | 654 | 695 |
| 8 | Разрешенное использование | Для строительства дошкольного образовательного учреждения | коммерческое, социально строительство | коммерческое строительство | промышленное, коммерческое строительство |
| | Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 633 | 654 | 695 |
| 9 | Местоположение | Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Кошевого, 2А | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская | Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 197Ж |
| | Корректировка | | -28% | -28% | -28% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 456 | 471 | 500 |
| 10 | Наличие коммуникаций | есть | по меже | по меже | по меже |
| | Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 456 | 471 | 500 |

| | | | | | |
|----|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 11 | Общая площадь, кв.м. | 6 123 | 10 000 | 5 530 | 1 300 |
| | Корректировка | | 0% | 0% | -8% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 456 | 471 | 460 |
| 12 | Экономические характеристики | типичные для сегмента недвижимости | типичные для сегмента недвижимости | типичные для сегмента недвижимости | типичные для сегмента недвижимости |
| | Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 456 | 471 | 460 |
| 13 | Наличие движимого имущества, связанного с недвижимостью | нет | нет | нет | нет |
| | Корректировка | | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 456 | 471 | 460 |
| 14 | Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торг) | | 52% | 52% | 60% |
| 15 | Вес рейтинг надежности | | 2 | 2 | 1 |
| 16 | Взвешенная стоимость объекта | | 182 | 188 | 92 |
| 17 | Рыночная стоимость, руб./кв.м | 462 | | | |
| 18 | Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. | 2 829 000 | | | |

7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Для определения затрат на замещение (без учета износа) объекта недвижимости – детского сада использовался сборник УПСС фирмы КО-ИНВЕСТ.

Справочник оценщика рекомендует следующую последовательность при определении затрат на замещение:

- подготавливаются исходные данные об объекте недвижимости;
- определяется конструктивная система объекта недвижимости;
- подбирается укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объем, площадь);
- определяется номенклатура корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости;
- рассчитываются количественные значения корректирующих коэффициентов;
- производится расчет затрат.

Исходные данные об объекте оценке собирались в определенной последовательности, рекомендуемой Справочником Оценщика, состав исходных данных приведен в разделе 3.6 настоящего отчета.

Конструктивная система объекта недвижимости определена согласно таблице ниже.

Таблица 13. Виды конструкционных систем зданий и сооружений

| ЗДАНИЯ | | |
|--|--|-------------------------------------|
| Основной материал ограждающих конструкций | Основной материал несущих конструкций | Класс конструктивной системы |
| Кирпич | Железобетон и сталь | КС-1 |
| Кирпич | Древесина | КС-2 |
| Железобетон | Железобетон в бескаркасных системах | КС-3 |
| Железобетон | Железобетон в каркасных системах | КС-4 |
| Железобетон | Сталь | КС-5 |
| Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов | Сталь и железобетон | КС-6 |
| Древесина | Древесина и другие конструктивные материалы | КС-7 |
| СООРУЖЕНИЯ | | |
| с преимущественным применением: | | Класс конструктивной системы |
| нерудных и бетона | | КС-8 |
| монолитного железобетона | | КС-9 |
| сборного железобетона | | КС-10 |
| конструкционной стали | | КС-11 |
| стальных труб | | КС-12 |
| древесины | | КС-13 |
| кабелей и проводов | | КС-14 |
| Объекты благоустройства прилегающей территории | | КС-15 |

Подбор укрупненного показателя стоимости производился в строгой последовательности рекомендуемой Справочником Оценщика. Для этого определялся класс качества оцениваемого объекта недвижимости. Класс качества определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе.

В процессе сопоставления объекта недвижимости со справочным аналогом была определена следующая номенклатура корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости:

- на различие в объемах, площади;
- на сейсмичность;
- на различие в регионально-климатическом коэффициенте;
- на различие в территориально-экономическом коэффициенте;
- на изменение цен после издания справочника.

Поправка на разницу в объеме/площади здания. Поправка на различие в объеме (V , м³) и площади (S , кв. м) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов, приведенных в таблице ниже.

Таблица 14. Поправочные коэффициенты на объем и площадь

| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| $V_o/V_{спр}$ | K_o | $S_o/S_{спр}$ | K_o |
| 0,29-0,10 | 1,22 | 0,49-0,25 | 1,2 |
| 0,49-0,30 | 1,20 | 0,86-0,50 | 1,1 |
| 0,71-0,50 | 1,16 | 0,85-1,15 | 1 |
| 0,7-1,30 | 1,00 | 1,16-1,50 | 0,95 |
| 1,31-2,00 | 0,87 | 1,5-2,00 | 0,93 |

Поправка на сейсмичность. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_c = - \frac{a_j}{a_c} (9), \text{ где}$$

a_j и a_c - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 15. Коэффициент поправки на сейсмичность

| Сейсмичность в баллах | K |
|-----------------------|------|
| 6 | 1 |
| 7 | 1,04 |
| 8 | 1,05 |
| 9 | 1,08 |
| 10 | 1,09 |

Регионально-экономические поправки. Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк} (10), \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника. Согласно рекомендациям сборника Ко-Инвест при использовании корректирующих коэффициентов стоимости строительства, изложенных в разделе 2.2.2, сборника, данный коэффициент не учитывается, поэтому в рамках данной работы он был принят равным 1.

$K_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. Зонально-экономический коэффициент приравнивается к 1. Таким образом $K_{терр-эк} = 1$.

Поправка на изменение цен после издания справочника. После выхода справочника ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_{01.16-10.17} \times I_{пр} (11), \text{ где}$$

$I_{01.16-04.17}$ - индекс СМР на 01.10.2017 (по сравнению с 01.01.2016);

$I_{пр}$ - Прогнозный темп роста средних индексов СМР на дату оценки;

Поскольку дата оценки - 08 ноября 2017 года, а ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №101 выпущен по состоянию на 01.10.2017 г. (по сравнению с 01.01.2016), темп прироста цен на строительные-монтажные работы составит 1,011 (рассчитан как отношение индекса СМР в ноябре 2017 г. - к индексу СМР на октябрь 2017г.: $9,861/9,754=1,011$).

Таблица 16. Индекс СМР

| Наименование объекта | Литер | КС | $I_{01.16-10.17}$ | $I_{пр}$ | $K_{инфл}$ |
|---|-------|----|-------------------|----------|------------|
| Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь застройки здания - 915,16 кв.м. общая площадь по проекту - 1370,33 кв.м., строительный объем по проекту - 9096,7 куб.м. Количество этажей: 2. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а, ул. Центральная, 68-б. | А | 1 | 0,840 | 1,011 | 0,849 |

В общем виде формула для расчета затрат на замещение улучшений, расположенных на земельном участке имеет следующий вид:

$$Z_3 = C_K \times K_{инс} \times n \times 1,18 = (C_c + \sum C) \times K \times ПП \times n \times 1,18 (12), \text{ где}$$

Z_3 - затраты на замещение улучшения;

S_k – скорректированный показатель стоимости;

S_c – справочный показатель стоимости строительства по объекту-аналогу;

ΔC – поправка на различие в конструктивных решениях;

1,18 – налог на добавленную стоимость;

Пп – прибыль предпринимателя;

n – количество единиц сравнения (кв.м., куб.м. и т.д.);

K – общий, корректирующий коэффициент, рассчитанный по формуле:

$$K = K_o \times K_c \times K_{\text{терр.эк.}} \times K_{\text{инфл}} \text{ (13), где}$$

K_o – коэффициент, учитывающий различие в площади/объеме;

K_c – коэффициент сейсмичности;

$K_{\text{терр.эк.}}$ - территориально-экономический коэффициент;

$K_{\text{инфл}}$ – коэффициент изменения цен СМР.

Расчет прибыли предпринимателя

Так как объект не завершён строительством, оценщик принимает значение прибыли предпринимателя равным 0.

Таблица 17. Расчет затрат на замещение

| № п/п | Наименование показателей | Детский Сад на 80 мест | | Примечание |
|---|--|-------------------------|------------------------------|------------|
| | | литер | А | |
| | Шифр КО-ИНВЕСТ | ruO3.04.000.0097 | | |
| 1 | Справочный показатель по объектам-аналогам (Сс), руб./ед. изм. | 9 220,00 | | |
| 2 | Первая группа поправок, (ΔС), выраженная в руб. (+ удорожание, - удешевление) | | | |
| | на отличие в конструктивных решениях: | | | |
| | - по количеству этажей | 0 | - | |
| | - по высоте этажа | 0 | - | |
| | - прочие отличия | 0 | - | |
| | - подземная часть | 0 | - | |
| | - каркаса | 0 | - | |
| | - наружных стен | -469,77 | Отсутствует 30% ⁵ | |
| | - перекрытий | -599,97 | Отсутствует 50% ⁶ | |
| | - перегородок | -442,064 | Отсутствует 80% ⁷ | |
| | - кровли | -461,09 | Отсутствует 100% | |
| | - проемы | -1013,32 | Отсутствует 100% | |
| | - полы | -1199,94 | Отсутствует 100% | |
| | - внутренняя отделка | -830,32 | Отсутствует 100% | |
| | - прочие | -461,09 | Отсутствует 100% | |
| | - специальные конструкции | -109,64 | Отсутствует 100% | |
| | - наличие инженерных систем: | | | |
| | - водоснабжение и канализация | -505,01 | Отсутствует 100% | |
| | - отопление, вентиляция и кондиционирование | -446,21 | Отсутствует 100% | |
| | - электроснабжение и освещение | -248,69 | Отсутствует 100% | |
| | - слаботочные системы | -73,34 | Отсутствует 100% | |
| | - прочие системы | 0 | - | |
| Итого по первой группе поправок, (ΣΔС) | | -6 860,46 | ΣΔС | |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | | | | |
| 3 | Коэффициент учитывающий объем/площадь здания Ко | 1 | Таблица 14 | |
| | Коэффициент сейсмичности, Кс | 1 | Таблица 15 | |
| | Территориально-экономический коэффициент, Ктер.эк. | 1 | Сборник КО-ИНВЕСТ | |
| | Коэффициент изменения цен после издания справочника, Кинфл | 0,849 | Таблица 16 | |
| | Общий корректирующий коэффициент, К | 0,849 | Формула 13 | |
| 4 | Скорректированный показатель стоимости (Ск), руб./ед. изм. | 2 003,25 | Ск=(Сс+ΣΔС) x К | |
| 5 | Налог на добавленную стоимость | 1,18 | НДС 18% | |
| 6 | Прибыль предпринимателя | 1,00 | Справочник оценщика | |
| 7 | Количество единиц сравнения, кв. м или куб. м | 9 096,7 | Таблица 9 | |
| 8 | Затраты на замещение (Зз), руб. | 21 503 000 | Формула 12 | |
| 9 | Итого | 21 503 000 | ΣЗз | |

7.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА

Под износом недвижимости понимается утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Накопленный износ объекта оценки в рамках метода экспертных оценок определяется по следующей формуле:

$$И_{н.} = 1 - (1 - И_{физ.}/100)(1 - И_{фун.}/100)(1 - И_{внеш.}/100), (14)$$

⁵ Расчет оценщика: Высота здания рассчитана как произведение строительного объема и площади застройки и равна 9096,7 / 915,16 = 9,94 м. За минусом высоты ½ высоты кровли (около 1 м пологой кровли) высота кладки составляет 8,94 м. На дату оценки среднее значение количество кирпичей в кладке – 80 шт. с учетом заполнения швов высота кладки 1 кирпича составляет 0,075 м. Высота кладки составляет на дату оценки 80 x 0,075 = 6 метров. Процент готовности наружных стен составляет 6 / 8,94 x 100% = округленно 70%

⁶ Отсутствует перекрытия второго этажа, что составляет 50%.

⁷ Отсутствуют перегородки и сантехкабины второго этажа и половины первого, что составляет 80%

Для определения физического износа применяются следующие методы:

- метод экспертных оценок;
- метод хронологического возраста;
- метод сравнительного анализа продаж.

В данной работе при определении физического износа объекта оценки был применен метод хронологического возраста.

Метод хронологического возраста

Расчёт при вычислении физического износа по данному методу производится по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = T_{\text{хр}} / T_{\text{сс}} \text{ (15)}, \text{ где:}$$

$T_{\text{хр}}$ - хронологический возраст объекта, лет;

$T_{\text{сс}}$ - срок службы нормативный. Нормативный срок службы для объекта оценки определялся на основании данных норм амортизационных отчислений (ЕНАО)⁸.

Таблица 18. Расчет физического износа улучшений методом хронологического возраста

| Наименование объекта | Год строительства | Дата оценки | Тхр., лет | Код ЕНАО | Тсс, лет | Износ, % |
|---|-----------------------------|-------------|-----------|----------|----------|----------|
| Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь застройки здания - 915,16 кв.м. общая площадь по проекту - 1370,33 кв.м., строительный объем по проекту - 9096,7 куб.м. Количество этажей: 2. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а, ул. Центральная, 68-б. | Незавершенное строительство | 2017 | - | 10002 | 83 | 0 |

Определение функционального износа

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

По результатам проведенного анализа устранимый и неустраимый функциональный износ не выявлен ($I_{\text{фун.}}=0$).

Определение внешнего износа

Внешний износ - это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраимым по причинам неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

По результатам проведенного анализа внешний износ не выявлен ($I_{\text{внеш.}}=0$).

Таким образом, накопленный износ, определенный по формуле 15 приведен в таблице ниже.

Таблица 19. Накопленный износ улучшений

| № п/п | Наименование объекта | ЗЗул, руб. | Ифиз, % | Ифун., % | Ивнеш., % | Ин, % | Ин, руб. |
|-------|---|------------|---------|----------|-----------|-------|----------|
| 1 | Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь застройки здания - 915,16 кв.м. общая площадь по проекту - 1370,33 кв.м., строительный объем по проекту - 9096,7 куб.м. Количество этажей: 2. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а, ул. Центральная, 68-б. | 21 503 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

⁸ Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072

7.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

| Наименование показателя | Действие | Показатель | Источник |
|---|----------|-------------------|--------------------|
| Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. | + | 2 829 000 | Таблица 12 |
| Затраты на замещение, руб. | + | 21 503 000 | Таблица 17 |
| Накопленный износ, руб. | - | 0 | Таблица 19 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | = | 24 332 000 | Расчетная величина |
| Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб. | | 24 332 000 | |

7.8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода на дату оценки, с учетом округления составляет **24 332 000** рублей с учетом НДС.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

8.1. МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

1. Каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг, и соответственно проставляются баллы: высокий - 2, средний - 1 или низкий - 0.
2. По каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог».
3. Определяется общая сумма баллов, полученная оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных подходов.
4. Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Определение удельного веса примененных оценщиком подходов для объектов оценки приведено в таблице ниже.

Поскольку рыночная стоимость определена в рамках только затратного подхода, поэтому ему присвоен вес в размере 100 %.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки составляет **24 332 000 рублей**.

Требованием п. 30 ФСО № 7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Поскольку, в задании на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на оценку предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, поэтому итоговый результат приведен одним значением.

9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

В соответствии с заключенным договором на проведение оценки произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки. Сведения о результатах оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 21. Результаты оценки

| Наименование | Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---------------------------------------|--|
| Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь застройки здания - 915,16 кв.м. общая площадь по проекту - 1370,33 кв.м., строительный объем по проекту - 9096,7 куб.м. Количество этажей: 2. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а, ул. Центральная, 68-б. | 21 503 000 | 18 223 000 |
| Право аренды земельного участка, площадью 6123 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства дошкольного образовательного учреждения, кадастровый номер: 61:22:0160101:322. Адрес (местоположение): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а. | 2 829 000 | 2 397 000 |
| Итого: | 24 332 000 | 20 620 000 |

9.2 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.

Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд специалиста-оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

П.В. Семенов

10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

10.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
7. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
8. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
9. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
10. Справочники оценщика недвижимости. «Земельные участки». Автор Лейфер Л.А. 2017 г.
11. Сборник КО-Инвест «Общественные здания 2016»

10.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

12. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
13. Федеральный закон № 157-ФЗ от 27 июля 2006 года «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
14. Федеральный закон №431-ФЗ от 28 декабря 2010 года «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и статью 5 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
15. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7), утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256 и от 25.09.2014 г. №611, соответственно
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р, в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р.
17. Гражданский кодекс РФ.
18. Земельный кодекс РФ.

10.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

19. Данные об объекте оценки:
 - a. Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки (перечень приведен в разделе 3.1 Отчета)
 - b. Данные осмотра объекта оценки оценщиком, проведенной в ноябре 2017 г.;
 - c. Публичная кадастровая карта Росреестра, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;
20. Картографические данные: Яндекс.Мэпс (<http://maps.yandex.ru>)

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

(наименование застройщика)
«Ростовская региональная ипотечная корпорация»
 (фамилия, имя, отчество – для граждан,
344025 ул. 27-я Линия, 16а город Ростов-на-Дону
 полное наименование организации – для юридических лиц).

 его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ на строительство

№ RU61522000 - 10

Администрация Миллеровского района
 (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
 или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)
 руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
 (ненужное зачеркнуть)

Детского дошкольного образовательного учреждения на 80 мест

(наименование объекта капитального строительства
 кол-во этажей-2; площадь застройки здания -915,16 м²; общая площадь -1370,33 м²;
 полезная площадь-1034,75 м²; расчетная площадь – 1008, 57 м²; строительный объем -9096,7 м³;
 в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,
 площадь земельного участка-6123 м² + 1155 м²; вместимость-80 человек
 описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу: улица Центральная, 68-а, улица Центральная, 68-б
 (полный адрес объекта капитального строительства с указанием
хутор Венделеевка Миллеровского района Ростовской области
 субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до “10” сентября 20__ г.

Глава Миллеровского района
 (должность уполномоченного
 сотрудника органа, осуществляющего
 выдачу разрешения на строительство)

 Администрация
 Миллеровского
 района
 М.П. _____ 20 14 г.

(подпись)

В.А. Горшколенов
 (расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до “__” _____ 20__ г.

(должность уполномоченного
 сотрудника органа, осуществляющего
 выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

“__” _____ 20__ г.

М.П.

ДОГОВОР АРЕНДЫ
находящегося в государственной собственности земельного участка

22.05.2015

х. Венделеевка

Администрация Туриловского сельского поселения, в лице Главы Туриловского сельского поселения Ткаченко Вячеслава Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Открытое акционерное общество «Ростовская региональная ипотечная корпорация», в лице директора Андрищенко Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:22:0160101:322, площадью 6123 кв.м., разрешенное использование: для строительства дошкольного образовательного учреждения, расположенный: Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а (далее - Участок), в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью.

1.2. На Участке расположен объект незавершенного строительства.

1.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения сторон с момента подписания Договора.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 31.05.2015 по 30.05.2018.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Миллеровском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Годовой размер арендной платы за Участок на момент заключения Договора составляет 6400 руб. 00 коп. (шесть тысяч четыреста рублей 00 копеек).

Годовой размер арендной платы установлен на основании материалов оценки от 22.05.2015 № 023-2015, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее двадцатого числа последнего месяца отчетного квартала, путем перечисления

(Минимущество области), ИНН 6163021632, КПП 616301001, БИК 046015001, КБК 81511105013100000120, р/сч 40101810400000010002, банк получатель – Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (сокращенное наименование – Отделение Ростов-на-Дону г. Ростов-на-Дону), ОКТМО 60632475.

3.3. В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельного участка изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в связи с изменением ставок арендной платы, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

ставок арендной платы;

размера уровня инфляции;

значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;

порядка определения размера арендной платы.

3.4. Обязательство по арендной плате возникает у Арендатора с даты указанной в пункте 2.1 раздела 2 настоящего Договора и прекращается с момента возврата Арендатором имущества, оформленного соответствующим актом приема - передачи.

3.5. Внесение арендной платы по Договору может быть осуществлено за Арендатора третьими лицами.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков если Арендатор:

- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

- пользуется Участком не в соответствии с его целевым назначением;

- использует Участок способами, приводящими к его порче;

- не выполняет обязанности по приведению Участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- пользуется Участком с существенным нарушением иных условий Договора.

4.1.2. Если Арендатор не возвратил Участок либо возвратил его несвоевременно, потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

за использование Участка.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов счета для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.3 раздела 3 Договора.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права Участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора с согласия Арендатора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с условиями Договора.

4.4.3. Своевременно вносить арендную плату за Участок в порядке, на условиях и в сроки, определенные Договором.

4.4.4. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.6. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановкой в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.4.7. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, указанных в разделе 9 Договора.

4.4.9. Уплатить Арендатору неустойку (штраф, пени) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки внесения арендной платы.

4.4.10. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в состоянии пригодном для использования.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

5.3. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежных обязательств, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются на счет по реквизитам, указанным в пункте 3.2 раздела 3 Договора.

5.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения.

5.5. В случаях, указанных в пункте 4.3.2 раздела 4 Договора, ответственным по Договору перед Арендодателем становится новый Арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

5.6. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или Договором.

6.2. Соглашение об изменении или о расторжении Договора совершается в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Миллеровском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

6.3. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по инициативе одной из Сторон после направления предложения об изменении или досрочном расторжении другой Стороне. В случае отказа от изменения или досрочного расторжения либо неполучения ответа в десятидневный срок с момента получения предложения, заинтересованная Сторона вправе предъявить требование об изменении или досрочном расторжении Договора в суд.

6.4. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в пункте 4.1.1 раздела 4 Договора, а также на основании и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

прекращение договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению между сторонами.

7.2. При невозможности достижения соглашения между Сторонами, возникшие споры разрешаются в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора.

8.1. Договор субаренды Участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Миллеровском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и направляются Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок.

8.2. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок Договора.

8.3. Переход права собственности на Участок к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения Договора.

8.4. В случае смерти Арендатора, его права и обязанности по Договору переходят к наследникам на оставшийся срок действия данного Договора.

8.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых, один экземпляр хранится у Арендодателя, второй – у Арендатора, третий экземпляр передается в Миллеровский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

9. Реквизиты сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация Туриловского сельского поселения
адрес: 346143, Ростовская область, Миллеровский район,
х. Венделеевка, ул. Молодежная, 1,
ИНН 6149010572, КПП 614901001 ОГРН 1056149013062

АРЕНДАТОР:

Открытое акционерное общество «Ростовская региональная ипотечная корпорация»

344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 27 линия, 16 А,

ОГРН 1036164024819, ИНН/КПП 6164216923/616701001

10. Подписи сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

подпись



фамилия: В.А. Ткаченко

должность: Глава Туридовского сельского поселения

АРЕНДАТОР:

подпись



фамилия: А.А. Андрущенко

должность: директор

директор

Прилагается к Договору.

Кадастровый паспорт земельного участка.

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральное агентство по кадастровому учету и картографии» по Ростовской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| | | | | |
|--|---|----------|---|-----------------|
| апреля 2015 г. № 61/001/15-335165 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 |
| Кадастровый номер: 61:22:0160101:322 | | | | |
| Номер кадастрового квартала: 61:22:0160101 | | | | |
| Предыдущие номера: _____ | 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.08.2012 | | | |
| Кадастровые номера объектов капитального строительства: 61:22:0160101:334 | | | | |
| Адрес (описание местоположения): Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка, ул. Центральная, 68-а | | | | |
| Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | |
| Разрешенное использование: для строительства дошкольного образовательного учреждения | | | | |
| Площадь: 6123 +/- 55 кв. м | | | | |
| Кадастровая стоимость: 189751,77 руб. | | | | |
| Сведения о правах: _____ | | | | |
| Особые отметки: _____ | | | | |
| Сведения о природных объектах: _____ | | | | |
| Дополнительные сведения: _____ | | | | |
| 17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: _____ | | | | |
| 17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: _____ | | | | |
| 17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: _____ | | | | |
| 17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____ | | | | |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. | | | | |
| Дата истечения временного характера сведений - 07.08.2017. | | | | |
| Сведения о кадастровых инженерах: Бережнов Алексей Михайлович, 61-11-236, Миллеровский филиал ГУПТИ РО, 23.07.2012 г. | | | | |

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| _____ | Н. И. Струкова |
| (полное наименование должности) | (инициалы, фамилия) |

(подпись)

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
для присоединения к электрическим сетям

для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет свыше 15 до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств)

№ 100-114

01 02 2015

Открытое акционерное общество
«Межрегиональная распределительная сетевая компания Юга»

Открытое акционерное общество
«Ростовская региональная ипотечная корпорация»
(фамилия, имя, отчество заявителя)

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ДЭП 0,4кВ
2. Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя: Детский сад на 80 мест по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, х. Венделеевка ул. Центральная 68-а
3. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет: 1-й этап (строительная площадка детского сада на 80 мест) – 15кВт (пятнадцать киловатт);
2-й этап (детский сад на 80 мест) – увеличение до 73кВт (семьдесят три киловатта).
4. Категория надежности: третья – 73кВт (семьдесят три киловатта)
5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4кВ
6. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств заявителя: по 1-му и 2-му этапам – в течение 6 месяцев с даты заключения договора.
7. Точка(и) присоединения (вводные распределительные устройства, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы) максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения:
1-й этап: на опоре №4 ВЛ 0,4кВ №2 КТП 10/0,4кВ №478 по ВЛ 10кВ №2 ПС 110/10кВ Туриловская, максимальная мощность в данной точке присоединения 15кВт;
2-й этап: кощевая опора, установленная на границе земельного участка Заявителя новой ВЛ 0,4кВ от КТП 10/0,4кВ №478 по ВЛ 10кВ №2 ПС 110/10кВ Туриловская, максимальная мощность в данной точке присоединения 73кВт.
8. Основной источник питания: ПС 110/10кВ Туриловская
9. Резервный источник питания: Не требуется.
10. Сетевая организация осуществляет:
По 1-му этапу:
- 10.1. Выполнить комплекс мероприятий по созданию технической возможности и технологического присоединения объекта ОАО «Ростовская региональная ипотечная корпорация», мощностью 15кВт по третьей категории надежности для заявителя, резервированием мощности по сети сетевой организации в необходимом объеме.

Сетевая организация

Заявитель

перечень присоединений определить в проекте.

По 2-му этапу:

10.3. Выполнить строительство ВЛ 0,4кВ от КТП 10/0,4кВ №478 по ВЛ 10кВ №2 ПС 110/10кВ Туриловская до границ земельного участка Заявителя, протяженностью 0,2км. Тип и сечение провода определить при проектировании.

10.4. Выполнить замену КТП 10/0,4кВ №478 мощностью 160кВА на ТП 10/0,4кВ с трансформатором большей мощности. Тип ТП 10/0,4кВ и мощность трансформатора определить проектом.

10.5. На границе балансовой принадлежности электрических сетей организовать учет электроэнергии с установкой расчетного прибора учета.

10.6. При необходимости предусмотреть участие нагрузки Заявителя в реализации управляющих воздействий от ПА (АЧР, АОСН), включая возможность дистанционного ввода/выключения нагрузки. Объем управляющих воздействий и перечень присоединений определить в проекте.

11. Заявитель осуществляет:

По 1-му этапу:

11.1. Для подключения стройплощадки детского сада на 80 мест выполнить ввод от опоры №4 ВЛ 0,4кВ №2 КТП 10/0,4кВ №478 по ВЛ 10кВ №2 ПС 110/10кВ Туриловская.

11.2. Учет электроэнергии выполнить в шкафу учета с установкой расчетного прибора учета в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012г. №442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии».

По 2-му этапу:

11.3. Для подключения объекта Заявителя выполнить ввод от концевой опоры установленной на границе земельного участка Заявителя, вновь построенной ВЛ 0,4кВ.

11.4. Контрольный учет электроэнергии выполнить в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012г. №442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии».

11.5. После присоединения объекта Заявителя по схеме 2-го этапа ввод от опоры №4 ВЛ 0,4кВ №2 КТП 10/0,4кВ №478 по ВЛ 10кВ №2 ПС 110/10кВ Туриловская демонтировать.

По 1-му и 2-му этапам:

11.6. Монтаж приборов учета выполнить в соответствии с требованиями «Правил устройства электроустановок» (ПУЭ), гл. 1.5.

11.7. Заземление и защитные меры безопасности должны быть выполнены с учетом требований п.7.1.67 ПУЭ.

11.8. Для защиты жизни людей от опасности поражения электрическим током в случае повреждения изоляции должны быть применены меры защиты (ПУЭ гл. 1.7.51).

11.9. Для повышения электро- и пожаробезопасности объекта рекомендуется на ввод установить устройство защитного отключения (УЗО) (ПУЭ, п.7.1.84).

11.10. Выполнить проектную документацию по выполнению настоящих технических условий в объеме предусмотренном для Заявителя в проектной организации, имеющей разрешение на право проектирования инженерных сетей и опыт проектирования электрических сетей. Проектная документация, до начала строительства, должна быть согласована Миллеровским РЭС на соответствие требованиям ИТД.

11.11. Предусмотреть мероприятия для обеспечения установленных показателей и качества электрической энергии согласно ГОСТ 13109-97 и обеспечить требования к качеству электрической энергии согласно действующим техническим регламентам и иным обязательным требованиям.

11.12. Все электромонтажные работы, а так же работы по испытанию смонтированного электрооборудования, должны быть выполнены организацией имеющей право проведения соответствующих работ.

Сетевая организация

Заявитель

напряжения от разных источников питания. Схема, порядок и условия работы должны быть согласованы с сетевой организацией до ввода его в эксплуатацию.

11.14. Обратиться в сетевую организацию с заявлением о проведении осмотра технического состояния энергопринимающих устройств с предоставлением приемо-сдаточной документации и соответствии с требованиями ПУЭ гл. 1.8.

11.15. Допуск энергопринимающих устройств в эксплуатацию производится после осмотра и разрешения представителя сетевой организации.

12. Срок действия настоящих технических условий составляет - 2 год(а)³ со дня заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

(подпись)
Заместитель директора по развитию и
реализации услуг филиала ОАО «МРСК Юга» -
«Ростовэнерго» А.Н. Светличный

20__ г.

ОДПН Е.В. Рыкова
(863) 231 69 13

Устанавливается обязательство сетевой организации по исполнению технических условий до границ участка, на котором расположено энергопринимающее устройство заявителя, включая урегулирование отношений с иными лицами.
Устанавливается обязательство заявителя по исполнению технических условий в пределах границ участка, на котором расположено энергопринимающее устройство заявителя, за исключением обязательств, установленных для исполнения сетевой организацией за счет ее средств.
Срок действия технических условий не может составлять менее 2 лет и более 5 лет.

Сетевая организация _____

Заявитель _____

Ростелеком

Структурное дочернее общество международной
«Международной электрической связи «Ростелеком»

МАКРОРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ «ЮГ»
РОСТОВСКИЙ ФИЛИАЛ

Мер. Братский, 47,
г. Ростов-на-Дону, Ростовская область, Россия, 344082
тел.: (800)244-27-01,
факс: (800)287-66-71,
e-mail: rnsouth@rnsouth.ru, web: rnsouth.ru

01.02.2013 № 0405/01/1249-13

№ № 0004-01/13 от 21.01.2013

ОАО «Ростовская региональная
ипотечная корпорация

ул. 27-я Линия, 16
г. Ростов-на-Дону, 34402

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на выполнение работ по строительству линейно-кабельных сооружений для
подключения услуг связи ОАО «Ростелеком» к строящемуся детскому дошкольному
общеобразовательному учреждению, расположенному по адресу:
ул. Центральная; 68, х. Венделеевка, Миллеровский район, Ростовская область.

Для подключения услуг связи от ресурсов ОАО «Ростелеком» к строящемуся
детскому дошкольному общеобразовательному учреждению, расположенному по
адресу: ул. Центральная, 68, х. Венделеевка, Миллеровский район, Ростовская
область (Объект), с использованием медножильного кабеля связи, с соблюдением
требований п. 12.2 раздела 12 «Требования и нормы по проектированию линейных
сооружений» РД 45.120-2000 НТП 112-2000 «Нормы технологического
проектирования. Городские и сельские телефонные сети», необходимо изготовить
проектно-сметную документацию, в которой предусмотреть:

1. Строительство воздушной линии связи с установкой 4-х опор связи на ж/б
арматурах от АТС до территории Объекта.
2. Строительство 1-но отверстией кабельной канализации от проектируемой
воздушной линии по территории Объекта до здания с установкой смотровых
устройств типа ККС-2.
3. Прокладку кабеля КЦТПмтр-10х2х0,52 по опорам и в построенной
кабельной канализации от АТС х. Венделеевка до Объекта, где выполнить кабельный
ввод и окончить кабель распределительной коробкой КРТ.
4. Разводку по Объекту кабелем типа ТРП 1х2 от устанавливаемой КРТ
согласно потребности.

Предусмотреть на всех участках выполнение следующих мероприятий:

1. Общую протяженность прокладываемого кабеля, место установки и тип
оконечного кабельного оборудования – определить при проектировании.
2. Результаты предпроектных и изыскательских работ представить на
согласование в Миллеровский ЛТЦ Каменск-Шахтинского МРУС Ростовского
филиала ОАО «Ростелеком» по адресу: г. Миллерово, ул. 3го Интернационала, 46, 11,
т. (86385) 3-10-01.

3. До начала производства работ необходимо получить разрешение в Миллеровском ЛТЦ Каменск-Шахтинского МРЭС Ростовского филиала ОАО «Ростелеком» по адресу: г. Миллерово, ул. 3го Интернационала, 46, 11, т. (86385) 3-10-01.

4. Ремонт действующих кабельно-канализационных сооружений Ростовского филиала ОАО «Ростелеком», необходимость которого выявляется в процессе проектирования и строительства, производится подрядчиком средствами и материалами заказчика.

Особые условия:

1. При выполнении строительных работ обеспечить соблюдение «Правил охраны линий и сооружений связи», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.01.1995 № 578.

2. Заключить договор аренды с Ростовским филиалом ОАО «Ростелеком» и техническое обслуживание построенных сооружений связи и проложенного кабеля.

Примечания:

1. Все работы производить в присутствии представителей Ростовского филиала ОАО «Ростелеком», согласно требованиям Главы III «Правил охраны линий и сооружений связи».

2. Все работы по строительству телефонной канализации производить силами строительной организации, имеющей допуск СРО на проведение данного вида работ.

3. В ходе строительства линейно-кабельных сооружений необходимо производить поэтапную сдачу выполненных работ.

4. После окончания строительных работ подготовить объект строительства к сдаче в эксплуатацию с участием представителей Ростовского филиала ОАО «Ростелеком».

5. По окончании работ составить «Акт приемки выполненных работ».

Данные технические условия не могут быть переданы другому юридическому или физическому лицу.

Срок действия данных технических условий – 1 год со дня их выдачи.

И.о. Заместителя директора филиала –
Технического директора

А.А. Пономарев

Томасов А.И.
(863) 344-24-47

«УТВЕРЖДАЮ»

Глава Администрации

Туринского

сельского поселения

Гусачинское В.А.



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ № 96.а

на подключение частного водопровода к сельским сетям водоснабжения

ВЛАДЕЛЕЦ: ООО «Историческая Ипотечная Корпорация»
АДРЕС: г. Турин, ул. Центральная, д. 68.а
Муниципальное предприятие «Водоканал» Туринской области

Технические условия № 96.а от 11 ноября 2018 г.
Администрация Туринского сельского поселения разрешает
подключить к сельским сетям водоснабжения и строительство частной водопроводной линии в
ул. Центральная по
ул. Центральная 68.а с вводом воды в здание
протяженностью 164 м согласно схематическому плану сетей.

Строительство водопровода производить в В.С. трубами
диаметром 100 мм с глубиной заложения не менее 1,9 м, от верхней кромки трубы.
Точку подключения определить к подземному колодезю,
расположенному по ул. Восточная в Ф 100
установить тройник, вентиль и хомут, колодезь закрыть стандартным люком. В конце строящегося
водопровода после ввода, установить запорный вентиль и водомер. В строящемся колодезе или
реконструируемом, забетонировать дно, расстояние между дном и трубами не менее 1,5Ф трубы.
Труба проходящая через стенку колодезя должна находиться в футляре. Дату начала строительства
уведомить по телефону 50-3-94.

До начала работ заключить договор ООО «Коммунальщик» на технический надзор за
строительством. Все работы по строительству водопровода производятся силами и на средства
заказчика под надзором мастера О.В. Колмагуновского
Павлова В.

Производство работ производить только после взятия ордера на разрытие в технической
Туринского с.п.о.

Самостоятельное присоединение к действующим сетям водоснабжения ЗАПРЕЩЕНО! После
окончания строительства произвести хлорирование и сообщить в ЦГСЭН для взятия пробы воды на
анализ, и также зарегистрировать в абонентском отделе ООО «Коммунальщик» водомерный счетчик.
По обнаружении повреждения существующего водопровода, рытье под колодезь производить вручную.
После окончания строительства заключить договор в абонентском отделе на поставку воды. Срок
действия выданных тех. условий — 1 год.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ:

1. Договор на производство работ по строительству ввода воды заключать только с
организацией, имеющей лицензию на производство работ на данный вид деятельности.
Самостоятельное производство работ ЗАПРЕЩЕНО!
2. Врезку в действующие сети выполняет только ООО «Коммунальщик».
3. Строительство колодезя выполнять с соблюдением требований СНиП; внутреннее
пространство колодезя должно быть не менее 1 м.



Открытое акционерное общество междугородной
и международной электрической связи «Ростелеком»

МАКРОРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ «ЮГ»
РОСТОВСКИЙ ФИЛИАЛ

ул. Ворошилова, 128,
г. Каменск - Шахтинский,
Ростовская область, Россия, 347800
тел.: (86365)4-07-00,
факс: (86365)4-22-12
e-mail: kamensk@rst.south.rt.ru, web: rst.south.rt.ru

Директору ОАО «Ростовская
региональная ипотечная корпорация»
А.А. Андрюшинкину

ул. 27-я линия
г. Ростов-на-Дону
344025

№ _____

На № 0408/03/12807-14 от 24.11.2014 г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ № 1127/14

1. Настоящие Технические рекомендации выданы ОАО «Ростовская региональная ипотечная корпорация», зарегистрированному (находящемуся) по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. 27 линия, 16а (далее – Заявитель).

2. Технические рекомендации (далее по тексту ТР) определяют условия, порядок, срок выполнения Заявителем работ по предоставлению услуг радиосвязи по сети СПД детскому дошкольному образовательному учреждению, строящегося по адресу: Миллеровский район, х.Венделеевка, ул.Центральная,68а (далее Объект).

3. В целях предоставления услуг Объекту Заявителю необходимо выполнить следующие работы по монтажу кабеля КЦППЭПЗ 10х2х0,4 длиной ≈ 200м:

3.1. От УД СПД х. Венделеевка ул. Центральная,68 выполнить установку *опор* деревянных 6,5м. на железобетонных приставках в количестве 4шт.

3.2. Выполнить монтаж арматуры для подвески кабеля:

-на здании АТС выполнить монтаж *штанги анкерной ША-1шт.*

-на опорах смонтировать *кронштейны анкерные СА-1500-4шт. с проволочной хомутом ленточного (1,5м х 2+1замок)-8компл.*

3.3. Выполнить подвес кабеля КЦППЭПЗ 10х2х0,4 на тросу из проволоки стальной оцинкованной ОЦ-3мм ≈ 80м. от УД СПД х. Венделеевка ул.Центральная, 68, по установленным опорам № 0 - № 3, с применением *поддерживающего зажима проволоки/троса КПО-28-4шт.*

3.4. Оборудовать спуск кабеля с защитой его *защитным желобом или трубой ПНД диаметром 32мм-3м.*

3.5. От опоры №3 выполнить закладку кабеля в грунте ≈ 15м.

3.6. Для прокладки кабеля по территории детского сада предусмотреть строительство *1-но отверстией кабельной канализации ≈ 20м с защитной смотровых устройств типа ККС-2* по территории Объекта до здания.

3.7. Оборудовать скрытый ввод в подвальное помещение детского сада.

3.8. Прокладку кабеля по подвальному помещению выполнить в кабель-канале.

3.9. Конечной точкой для впайки кабеля является распределительная коробка КРТМ-В/10 в помещении Объекта.

4. Для предоставления услуг радиовещания на абонентской стороне установить:

- телекоммуникационный шкаф 19" 6U с вентиляторным блоком - 1 шт.
- блок бесперебойного питания - 1 шт.
- фильтр сетевой 5 розеток 19" - 1 шт.

4.1. Выполнить установку клиентского оборудования в телекоммуникационном шкафу:

- ADSL роутер (1WAN+3LAN) - 1 шт.;
- конвертер IP/СПВ FG-ACE-CON-VF/Eth, V2 - 1 шт.;

5. Для организации радиовещания по сети СПД необходимо до МЦ ЦИД г.Миллерово, ул.Шолохова,33 установить:

- конвертер IP/СПВ FG-ACE-CON-VF/Eth, V2 - 1 шт.;

6. Разводку к радиоточкам по Объекту выполнить кабелем типа КТЦВ 1х2х0,52 от устанавливаемой КРТ согласно потребности.

7. Проект (схемы, чертежи) на строительство сооружений связи представить на согласование в Миллеровский ЛТЦ (г.Миллерово, ул.III Интернационала, 46. Тел № 86385-23570).

8. До начала производства работ получить в Миллеровском ЛТЦ по адресу: г.Миллерово, ул.III Интернационала, 46. разрешение на выполнение работ.

9. Линейно-кабельные сооружения, построенные согласно выданым ТР по желанию абонента могут быть переданы оператору связи на техническое обслуживание после заключения соответствующего договора.


10. После окончания строительных работ подготовить объект строительства к сдаче в эксплуатацию с участием представителей Миллеровского ЛТЦ, Каменск-Шахтинского МЦТЭТ Ростовского филиала ОАО «Ростелеком» (по окончании работ составить «Акт приемки выполненных работ»).


11. Технические рекомендации действительны в течение 12 месяцев.

Примечание: Все работы по строительству сооружений связи выполнять в соответствии с действующими нормативными документами в отрасли Связь.

В случае не выполнения ТР в предусмотренный п. 11 срок, действие ТР может быть продлено с учетом изменений на сети связи по письменному обращению Заявителя.

Технические рекомендации подготовил:

Начальник Миллеровского ЛТЦ  Косенко К.А. 27.11.2014г.
(подпись)

Начальник МЦТЭТ г. Каменск-Шахтинский  Безубов Г.А.
(подпись)

Технические рекомендации получил, со сроком их действия и порядком выполнения ознакомлен:

(подпись) (Ф.И.О.) (дата)

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Аналоги по земельным участкам

https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1105958249
70%

Участок 100 сот. (промназначения)

№ 1105958249, размещено 24 октября в 02:29 1231 (+8)

10 500 000 ₪

Купить в кредит

8 988 257-66-57

Написать сообщение

Эдуард
 На Avito с июля 2012
 Продавец

12 объявлений пользователя

Адрес
 Ростовская область, Новошахтинск, ул Кошевого 2А

Земел. участки от 170 т.р. Ростов

landing.bigshepkin.ru/купить-участок

Аренда помещений под склад-офис!

tiralarenda.ru

А

Альфа-Банк

Карта Альфа-Банк 100 дней

Кадастровый номер 61:56:012****-1** проверен Посмотреть отчёт

Площадь: 100 сот.

Адрес: Ростовская область, Новошахтинск, ул Кошевого 2А Посмотреть карту

Участок расположен в центре города, в непосредственной близости расположены гостиница, супермаркет «Пятерочка», расстояние от автовокзала в пределах 1 км, коммуникации по меже.
 Участок расположен в территориальной зоне общественно-деловой застройки ОД/З0. Виды разрешенного использования: строительство общежитий, объектов коммунального, социального и бытового обслуживания, строительство медицинских объектов, а также размещение образовательных организаций.
 На предлагаемом земельном участке, возможно разместить: кинотеатры, клубы, досуговые центры, деловые и офисные центры, магазины, гостиницы, пункты общественного питания, административные здания для размещения органов управления, судов, политических партий, отделения банков, ночные клубы и дискотеки, аквапарки и аттракционы, спортивные площадки, бассейны, катки, оздоровительные комплексы, малоэтажное жилье и т. д.
 На территории имеется кап. строение. (на фото)
 Возможна продажа частями, но чуть дороже.

https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1105958249

★ Участок 55.3 сот. (ИЖС)

№ 888407243, размещено 30 октября в 13:50 🔍 1995 (+6)

6 000 000 ₽

[Купить в кредит](#)



8 928 226-25-23

[Написать сообщение](#)

Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013 👤
Агентство

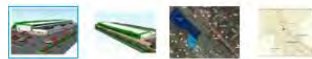
Контактное лицо
Ростов АРР

Адрес
Ростовская область, Новошахтинск,
Харьковская

Агентство регионального развития
Федеральная сеть консультантов по коммерческой недвижимости и продаже готового бизнеса. Аренда и продажа от собственника без комиссии.



3712 объявлений агентства



Площадь: 55.3 сот.

Адрес: Ростовская область, Новошахтинск, Харьковская [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок в районе гипермаркета «Лента» общей площадью 55,33 сот. расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул Харьковская, 201а. От собственника. Без комиссии.

Характеристики и преимущества:

- хорошее географическое местоположение: близость кольцевой транспортной развязки, соединяющей все районы города Новошахтинска, а также соседние города (Красный Сулин, Гуково, Шахты)



Кредитная карта 100 дней



Характеристики и преимущества:

- хорошее географическое местоположение: близость кольцевой транспортной развязки, соединяющей все районы города Новошахтинска, а также соседние города (Красный Сулин, Гуково, Шахты)
- удобные автомобильные магистрали федерального значения М-4 и А-270 для доставки товаров, в том числе большегрузными автомобилями
- земельный участок общей площадью 55,33 сот находится в собственности
- категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
- в непосредственной близости от земельного участка проходят сети электро-, водо-, и газоснабжения
- на границах участка располагается действующий гипермаркет «Лента» со стабильно высокой посещаемостью
- зона переходной доступности, представленная преимущественно многоквартирной жилой застройкой – около 20 тыс. человек с перспективами увеличения до 26 тыс. человек к 2017 году
- остановка общественного транспорта и пешеходный переходный мост располагаются недалеко от земельного участка

Условия продажи: 6 000 000 рублей

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Павел Хомяков – руководитель отдела продаж ООО "Агентство регионального развития Ростова-на-Дону".
 Вся коммерческая недвижимость Ростова-на-Дону.
 От собственника. Без комиссии.
 Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.



Пожаловаться

Кредитная карта 100 дней

Альфа-Банк
 Пожалуй, лучшее предложение: 100 дней без % на покупки и снятие.
 Доставка 0 р



Я шью оригинальные сумки и портфели из кожи. На заказ от 2 дней. Также есть готовые вещи.

Real77.ru САЙТ

Участки промназначения

89037996221.ru/продажа-пром-земель



Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55.3_sot._izhs_888407243

☆ Участок 13 сот. (промназначения)

1 500 000 ₽

№ 363332653, размещено 15 ноября в 18:43 3068 (+4)

Купить в кредит



8 928 186-37-73

Виталий
На Авито с июля 2013
Агентство



3 объявления пользователя

Адрес
Ростовская область, Новошахтинск, ул . Харьковская 197Ж



Площадь: 13 сот.

Адрес: Ростовская область, Новошахтинск, ул . Харьковская 197Ж

Посмотреть карту

ЦЕНУ ОБСУЖДАЕМ!!! Открытая площадка по адресу ул . Харьковская 197Ж, коммуникации: газ - 100 м., электроэнергия - 60 м., водоснабжение проходит по меже. ПОЛНЫЙ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ по горной геологии.



Пожаловаться

Надёжный инвестор

РАССЧИТАТЬ ДОХОД

ООО МАК "НАДЕЖНЫЙ ИНВЕСТОР" ИР0015037600032206

0% за снятие по кредитке

Хорошая карта *100 дней без %*

https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_363332653

| ДЕТСКИЕ САДЫ-ЯСЛИ (КОМБИНАТЫ) | | | | | | | | | | Этажность: 2 • Высота, м: 4,4 | | КС-1 | | | | | | |
|---|-----------------------------|--------|----------------------------------|--|-----------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--|--------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|--|--------------------|
| ОПИСАНИЕ: | | | | | | | | | | ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные / из гипсовых плит / из шлакобетонных плит ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Железная или из асбестоцементных листов по деревянным стропилам ПОЛЫ — Деревянные | | | | | | | | |
| С центральным отоплением от внешних источников теплоснабжения или с печным отоплением Количество этажей: 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | | | |
| ruO3.04.000.0095 | | | | | | | | | | *до 1000 | | Еголет | руб. на 1 м³ | 11 045 | | | | |
| ruO3.04.000.0096 | | | | | | | | | | *до 5000 | | Еголет | руб. на 1 м³ | 9 439 | | | | |
| ruO3.04.000.0097 | | | | | | | | | | *до 10000 | | Еголет | руб. на 1 м³ | 9 220 | | | | |
| | ФУНДАМЕНТЫ ПОНЕЖЕМНАЯ ЧАСТЬ | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНАЯ ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ КАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦА БАТЮШКА ПОДЪЕЗД | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННИЙ КОТЛОДЕЗКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛАСТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СТАНЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruO3.04.000.0095 | 662,2 6,00% | | 1876,7 16,99% | 662,2 6,00% | 1437,7 13,02% | 552,6 5,00% | | 1214,5 11,00% | 1437,7 13,02% | 995,2 9,01% | 552,6 5,00% | 131,8 1,19% | 534,1 4,84% | 603,8 5,47% | 296,3 2,68% | 87,9 0,80% | | 11045,2 100,00% |
| ruO1.04.000.0096 | 567,11 6,01% | | 1605,83 17,01% | 567,11 6,01% | 1225,70 12,99% | 471,97 5,00% | | 1039,10 11,01% | 1225,70 12,99% | 848,85 8,99% | 471,97 5,00% | 113,27 1,20% | 457,46 4,85% | 515,91 5,47% | 252,33 2,67% | 76,96 0,82% | | 9439,28 100,00% |
| ruO3.04.000.0097 | 552,58 5,99% | | 1565,91 16,98% | 552,58 5,99% | 1199,94 13,02% | 461,09 5,00% | | 1013,32 10,99% | 1199,94 13,02% | 830,32 9,01% | 461,09 5,00% | 109,64 1,19% | 446,21 4,84% | 505,01 5,48% | 248,69 2,70% | 73,34 0,80% | | 9219,66 100,00% |

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 2317PL0011

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Ростовского филиала АО «СОГАЗ Усова Юрия Владимировича, действующий на основании Доверенности №Ф-135/17 от «24» марта 2017 года, на основании Заявления на страхование от «08» июня 2017г. и в соответствии "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Страховщика в подтверждение заключения Договора страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 23176PL0011 от «08» июня 2017г. (далее – Договор), выдало настоящий страховой сертификат о страховании на следующих условиях:

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Страхователь | Семенов Павел Валерьевич |
| 2. Объект страхования | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам |
| 3. Выгодоприобретатели | являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком Страхователь является членом НП СОО «СИБИРЬ» |
| 4. Страховые случаи | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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. По настоящему Договору подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| 5. Срок действия договора страхования | Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10.06.2017г. и действует 1 год по 24 часа 00 минут 09.06.2018г. |
| 6. Страховая сумма | 30 001 000(Тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек |
| Лимит ответственности | по судебным расходам в размере 5% от страховой суммы |
| 7. Страховая премия | 7 950 (Семь тысяч девятьсот пятьдесят рублей) 00 копеек |

Страховщик:

АО «СОГАЗ»
Директор
Ростовского филиала АО «СОГАЗ»

Ю. В. Усов

Страховой сертификат выдан в г. Ростов-на-Дону
«10» июня 2017г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Семенов Павел Валерьевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №
Дата выдачи

0906
01 июля 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова





Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер
0901-0002



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 989359

Настоящий диплом выдан Семёнову Павлу Валерьевичу
в том, что он(а) с 1 октября 2006 по 20 октября 2006
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федотвелем
государственного строительного
учивеозитете
по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 октября 2006
удостоверяет право (соответствие квалификации) Семёнова
Павла Валерьевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-
сти предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Решение (директор) Вульф
Протокол № 0901-0002

МРО Тамбов, 1056

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000016-023

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Семенову Павлу Валерьевичу

(Фамилия, имя, отчество кандидата при сдаче экзамена, наименование государственной образовательной организации, в которой он обучался)

на основании протокола от « 10 » апреля 20 14 г. № 2

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Федеральным**
государственным бюджетным образовательным
учреждением высшего профессионального образования

«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

(наименование государственной образовательной организации высшего образования, аккредитованной на территории Российской Федерации)

(№ Р/7 от 28 января 2014 г.)

(по учебным программам, утвержденным в соответствии с образовательными

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Кузнецов Н.Г.

(подпись)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков призывается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков¹.

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3823; 2011, № 1, ст. 43).

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Семенов Павел Валерьевич

с «03» апреля 2017 г. по «21» апреля 2017 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Федеральном государственном бюджетном образовательном
учреждении высшего образования
«Байкальский государственный университет»
Институт повышения квалификации
**ЦЕНТР ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ**
по дополнительной профессиональной программе

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

382404853649

«Оценка собственности»

Документ о квалификации

Регистрационный номер
05-034-17

в объёме
104 часов

Город
Иркутск

Дата выдачи
«21» апреля 2017



Удиректор *[Signature]* **Н.А. Синева**
Секретарь *[Signature]* **Е.А. Папкратьева**

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 2317PL0009

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Ростовского филиала АО «СОГАЗ» Усова Юрия Владимировича, действующей на основании доверенности Ф-135/17 от «24» марта 2017 года, на основании Заявления на страхование от «06» апреля 2017г. и в соответствии "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Страховщика в подтверждение заключения Договора страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 2317PL0009 от «07» апреля 2017г. (далее – Договор), выдало настоящий страховой сертификат о страховании на следующих условиях:

| | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Страхователь | Общество с ограниченной ответственностью «РУСКонсалт» |
| 2. Объект страхования | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам |
| 3. Выгодоприобретатели | являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком. |
| 4. Страховые случаи | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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. |
| 5. Срок действия договора страхования | Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 16.04.2017г. и действует 1 год до 15.04.2018г. |
| 6. Страховая сумма | Неагрегатная 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек |
| Лимит ответственности | Отсутствует |
| 7. Страховая премия | 25 000,00(Двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек |

Страховщик:

АО «СОГАЗ»
Директор
Ростовского филиала АО «СОГАЗ»

Ю. В. Усов

М. П.



Страховой сертификат выдан в г. Ростов-на-Дону
«07» апреля 2017г.