

# **Отчёт № 11-35-2017ИП**

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

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
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
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
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
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>16</b>
4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	16
4.2. ВЫВОДЫ .....	16
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	18
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	21
5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	21
5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	23
5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕ ДВИЖИМОСТИ .....	24
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>25</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	25
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	27
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	28
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ .....	28
6.5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....	29
<b>7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>30</b>
7.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ .....	30
7.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ .....	30
7.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	32
7.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	34
7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ .....	37
7.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА .....	41
7.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	42
7.8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ .....	42
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>43</b>
8.1. МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ .....	43
<b>9. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>44</b>
9.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ .....	44
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	44
<b>10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>45</b>
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
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА .....</b>	<b>46</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>68</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ .....</b>	<b>73</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 11-35-2017ИП от 08.11.2017 г.

### 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	
Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 1372,8 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 61:56:0120470:172. Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 65	
Право аренды земельного участка, площадью 9350 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, обще образовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых), кадастровый номер: 61:56:0120470:137. Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 65	
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	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

<b>Наименование подхода</b>	<b>Результат оценки, руб.</b>
<b>Затратный подход</b>	64 160 000
<b>Сравнительный подход</b>	Не применялся
<b>Доходный подход</b>	Не применялся

### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

<b>Наименование</b>	<b>Рыночная стоимость с НДС, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость без НДС, руб.</b>
Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 1372,8 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 61:56:0120470:172. Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 65	56 989 000	48 296 000
Право аренды земельного участка, площадью 9350 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, обще образовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых), кадастровый номер: 61:56:0120470:137. Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 65	7 171 000	6 077 000
<b>Итого:</b>	<b>64 160 000</b>	<b>54 373 000</b>

### 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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	
Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 1372,8 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 61:56:0120470:172	
Право аренды земельного участка, площадью 9350 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, обще образовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых), кадастровый номер: 61:56:0120470:137	
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права от 05.02.2016 г. Запись регистрации 61-61/032-61/001/010/2016-1333/1;</li> <li>• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-309-02-2016 от 15.01.2016 г.</li> <li>• Технический паспорт по состоянию на 14.12.2015 г.</li> <li>• Договор аренды № 2013/21 находящегося в государственной собственности земельного участка от 13.02.2013 г.</li> </ul>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	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.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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.
<b>Представление итогового результата оценки</b>	В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	08.11.2017 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	
<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 полагался 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, 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.</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

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

Таблица 6. Сведения об оценщике

<b>Оценщик</b>	Семенов Павел Валерьевич
<b>№, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г.
<b>Повышение квалификации</b>	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.
<b>Информация о членстве в СРО</b>	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.
<b>Сведения о страховании гр. ответственности</b>	АО «СОГАЗ» № 2317PL0011 с 10.06.2017 г по 09.06.2018 г. Лимит ответственности 30 001 000 рублей.
<b>Местонахождение оценщика</b>	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
<b>Почтовый адрес</b>	346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, 120, кв. 1
<b>Номер контактного телефона</b>	8-928-227-00-99
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	Srv1982@mail.ru
<b>Трудовой стаж</b>	Трудовой стаж 13 лет.
<b>Паспортные данные</b>	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
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	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

<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах</b>	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета организациях</b>	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 этапы<sup>1</sup>:

- 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.

---

<sup>1</sup> П. 23 ФСО-№1



### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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:

- Свидетельство о государственной регистрации права от 05.02.2016 г. Запись регистрации 61-61/032-61/001/010/2016-1333/1;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 61-309-02-2016 от 15.01.2016 г.
- Технический паспорт по состоянию на 14.12.2015 г.
- Договор аренды № 2013/21 находящегося в государственной собственности земельного участка от 13.02.2013 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

**г. Новошахтинск** - Новошахтинск является одним из крупных городов Ростовской области, расположенном в Западном внутриобластном экономическом районе, и относится к приграничным территориям, входящим в состав Еврорегиона «Донбасс».

Площадь города 138 кв.км, население – свыше 109,2 тыс. чел.

Новошахтинск – город с развитой транспортной инфраструктурой, обусловленной дорожными линиями федерального (М-4 «ДОН» и М-19 «Ростов-Харьков») и регионального значения («Новошахтинск-Гуково» и «Новошахтинск-Родионово-Несветайская-Ростов»).

Новошахтинск находится на расстоянии 80 км от областного центра Ростовской области – Ростова-на-Дону. Относительно небольшие расстояния отделяют город от целого ряда промышленных центров области: Красный Сулин, Шахты, Зверево, Гуково. Город окружают сельскохозяйственные земли Красносулинского и Октябрьского районов Ростовской области.

### **Экономика**

Современный Новошахтинск — город с переориентированной экономикой и наличием устойчивой базы для дальнейшего динамичного развития. Нарастив свой производственный потенциал, город развивается в стратегически важных для него отраслях: производство пищевых продуктов, производство одежды, производство готовых металлических изделий, транспортная логистика, торговля. При этом главную роль в структуре экономики играют предприятия обрабатывающей отрасли.

Ведущими предприятиями обрабатывающей отрасли являются: АО «Рыбокомбинат Донской», ОП ЗАО «Корпорация «Глория Джинс», ООО «ЭМС», ООО «Ю-Мет».

Кроме того, в Новошахтинске появляются новые виды экономической деятельности. С 2008 года работает Вагоноремонтное депо «Новошахтинск» ООО «ВагонДорМаш», которое предоставляет услуги по ремонту, техническому обслуживанию и переделке железнодорожных локомотивов, трамвайных и прочих моторных вагонов и подвижного состава. Сегодня предприятие активно развивается, увеличивая свои производственные площади.

С 2015 года в отрасли «обрабатывающие производства» начал производственную деятельность АО «Рыбокомбинат Донской», осуществляющий производство снеков из рыбы и кальмаров. На предприятии установлено современное высокотехнологичное оборудование для филетировки, сушки, вялки и упаковки рыбной продукции. Продукция производится под торговыми марками: «Дальпико», «Донской Рыбокомбинат».

Ежегодно в Новошахтинске растет и число субъектов малого предпринимательства. В разрезе видов экономической деятельности малые предприятия представлены обрабатывающими производствами, сферой сельского хозяйства, строительством, оптовой и розничной продажей и др.

### **Социальная сфера**

Система образования города представлена всеми уровнями, в том числе тремя филиалами учреждений высшего образования, среди которых и филиал Южного федерального университета. Для Новошахтинска характерен высокий процент охвата детей и подростков системой дополнительного образования.

Гордостью муниципальных учреждений дополнительного образования считается Центр развития творчества детей и юношества, который имеет 7 структурных подразделений – подростковых клубов по месту жительства, самый крупный из них - «Созвездие» - оснащен в рамках реализации программы «Доступная среда» оборудованием для работы с детьми с ОВЗ.

Функционируют 4 детско-юношеские спортивные школы. Основными базами проведения областных соревнований являются детско-юношеские спортивные школы № 3 и № 4.

На базе детско-юношеской спортивной школы № 4 функционируют «Центр тестирования ВФСК «ГТО» и общественная организация футбольный клуб «Новошахтинск».

Муниципальные образовательные учреждения дополнительного образования детей «Детская художественная школа имени народного художника СССР Н.В.Овечкина», «Детская школа искусств», а также «Детская музыкальная школа» занимают первые места в рейтинговой таблице среди школ искусств Ростовской области.

Ежегодно в городе проводятся культурно-массовые мероприятия регионального и городского значения, среди которых 3 Всероссийских турнира по вольной борьбе, традиционный областной «Турнир по боксу памяти «Героя Советского Союза Петра Дернова» и турнир по художественной гимнастике «Шахтерские звездочки». В 2014 году среди дошкольных образовательных организаций города зародилось фестивальное движение, которое получило широкое распространение и стало традиционным.

Источник информации: <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=77269>.

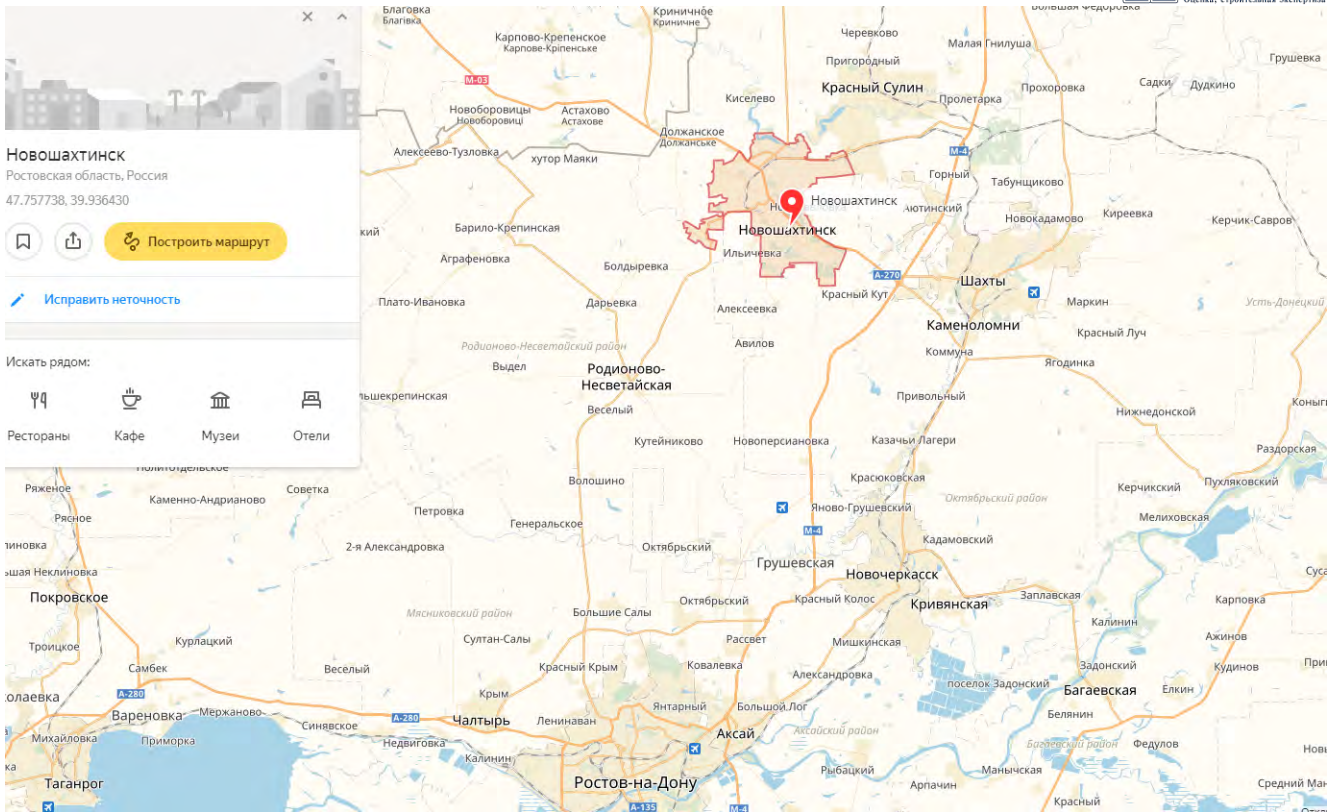


Рисунок 1. Район расположения объекта оценки

### 3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в центральной части г. Новошахтинска в районе автовокзала.

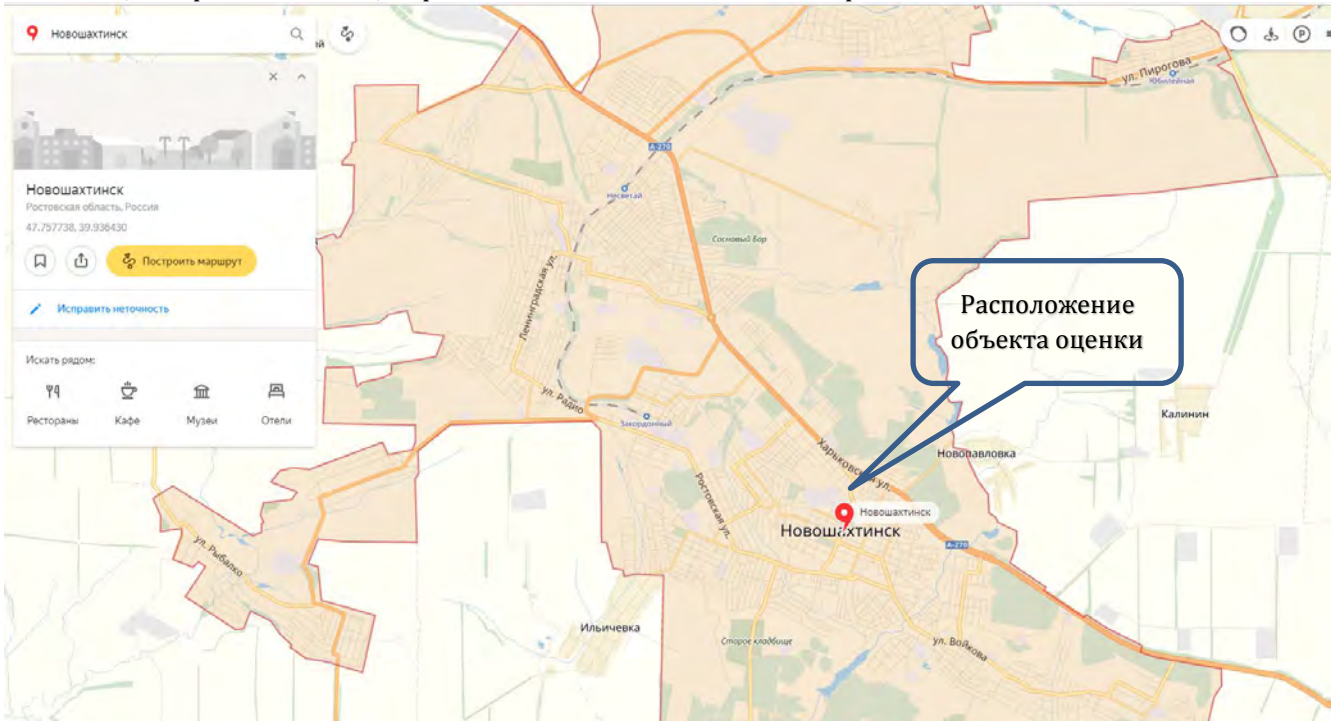


Рисунок 2. Местонахождение объекта оценки

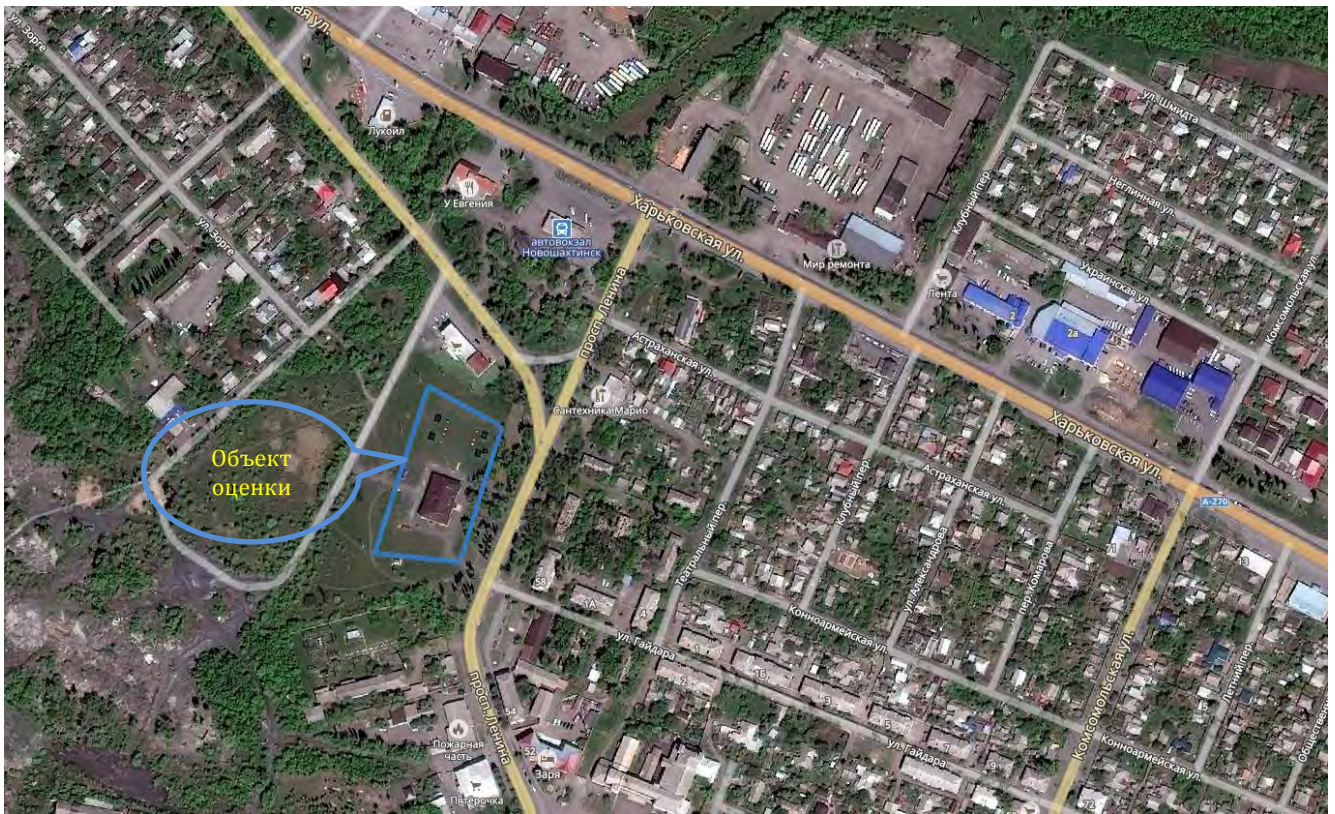


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки

### 3.5. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

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

Объект оценки представляет собой детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест.

### 3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица 8. Количественные и качественные характеристики земельного участка<sup>2</sup>

Наименование показателя	Показатель
<b>Местоположение</b>	Адрес (местоположение): Ростовская область, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 65
<b>Вид права</b>	Право аренды <sup>3</sup>
<b>Правообладатель</b>	АО «РРИК»
<b>Разрешенное использование</b>	Земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых)
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Площадь общая, кв. м</b>	9350
<b>Кадастровый номер</b>	61:56:0120470:137
<b>Правовой статус</b>	Учтенный
<b>Коммуникации</b>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
<b>Доступ к объекту</b>	Хороший
<b>Тип дорожного покрытия к участку</b>	Асфальт
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	8 741 128
<b>Текущее использование</b>	Земельный участок используется в качестве земельного участка для эксплуатации детского сада и вспомогательных строений к нему
<b>Сведения о балансовой стоимости</b>	Отсутствуют

<sup>2</sup> Согласно данным публичной кадастровой карты и Договора аренды

<sup>3</sup> Так как Договор аренды истек, а арендатор продолжает пользоваться участком, согласно п. 6.4. Договора, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

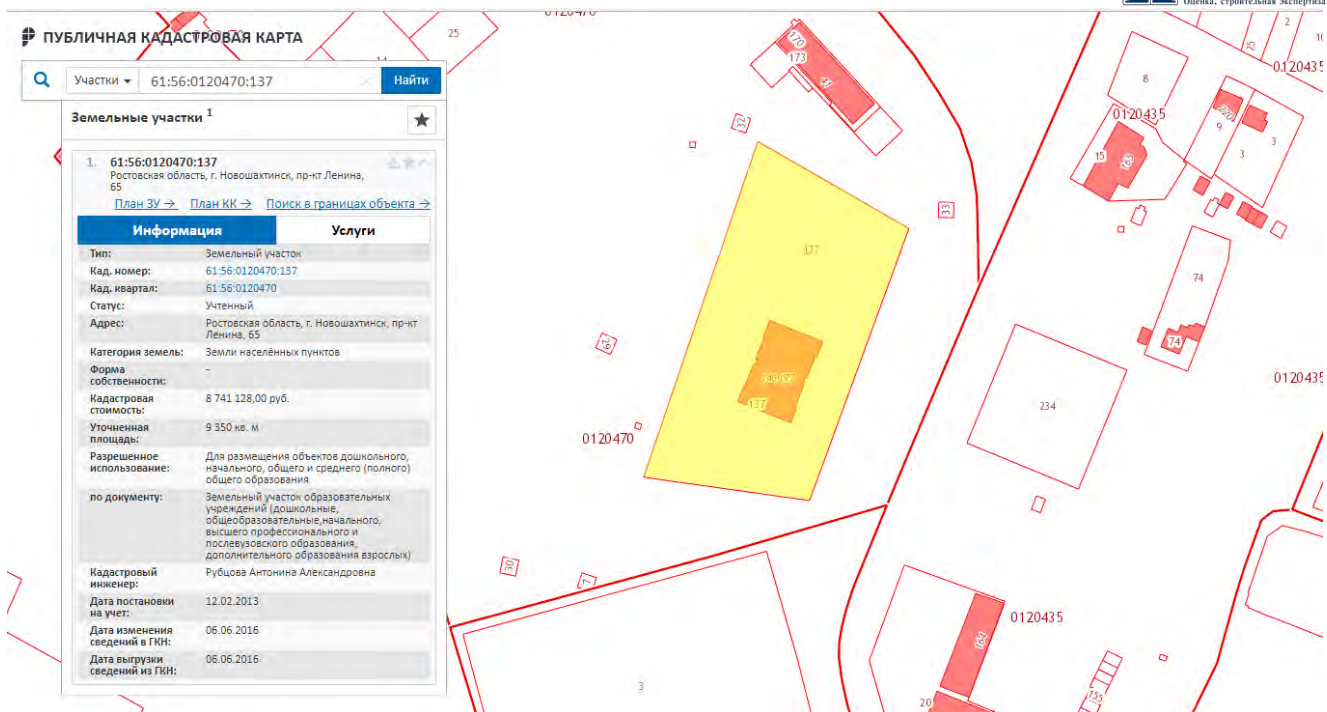


Рисунок 4. Данные публичной кадастровой карты

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, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 65	
2	Год постройки	2015	
3	Класс конструктивной системы	КС-1	
4	Класс качества здания	Есоп08	
5	Техническое состояние	Хорошее	
6	Назначение	Дошкольное образовательное учреждение на 80 мест	
7	Можно ли сдавать разным арендаторам	Нет	
8	Наличие обременений	Ипотека	
9	План / экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть/есть	
<b>Объемно-планировочные параметры:</b>			
10	Строительный объём, куб. м	5 481	
11	Общая площадь, кв. м	1 372,8	
12	Площадь застройки, кв.м.	830,5	
13	Преобладающая высота этажа, м	1. Этаж – 2,83 2- этаж – 2,78	
14	Количество этажей наземных	2	
15	Количество этажей подземных	0	
<b>Преобладающие материалы, использованные для конструктивных элементов:</b>			
16	Фундамента	Бетонные блоки	
17	Наружных стен	Кирпичные	
18	Перегородки	Кирпичные	
19	Перекрытий	Железобетонные	
20	Кровли	Металлочерепица	
21	Заполнения оконных проемов	Металлопластиковые	
22	Заполнения дверных проемов	Металлопластиковые	
23	Полов	Бетонные, плитка, линолеум	
24	Внутренняя отделка	Гипсокартон, окраска, плитка	
<b>Инженерные системы</b>			
25	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Есть	
26	Водоснабжение и канализация	Есть	
27	Электроснабжение и освещение	Скрытая проводка	
<b>Иная информация</b>			
28	Текущее использование	На дату осмотра не использовался	
29	Техническое состояние	Хорошее (новое)	
30	Балансовая стоимость	64 730 402,32 руб.	

**3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

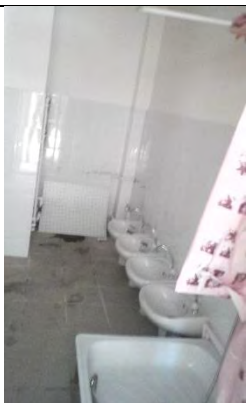
	
<p><b>Фото 1</b></p>	<p><b>Фото 2</b></p>
	
<p><b>Фото 3</b></p>	<p><b>Фото 4</b></p>
	
<p><b>Фото 5</b></p>	<p><b>Фото 6</b></p>
	
<p><b>Фото 7</b></p>	<p><b>Фото 8</b></p>
	
<p><b>Фото 9</b></p>	<p><b>Фото 10</b></p>



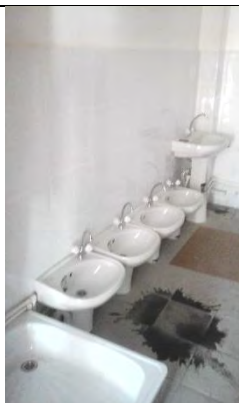
**Фото 11**



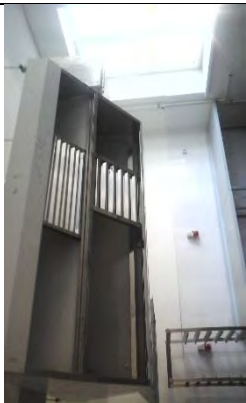
**Фото 12**



**Фото 13**



**Фото 14**



**Фото 15**



**Фото 16**

## 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 г. Новошахтинска Ростовской области;
- Категория земель – земли населенных пунктов;
- Тип разрешенного использования участка, на котором расположен объект – Земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых);
- Фактическое использование – Детский сад<sup>4</sup>;
- Подъездные пути к участку находятся в хорошем состоянии.
- Состояние улучшений земельного участка – хорошее.

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. Про-

---

<sup>4</sup> На дату оценки не используется



анализировав 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 – продолжение эксплуатации по прямому назначению, т. е. для земельного участка – для эксплуатации образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых), что не нарушает градостроительные нормы, а улучшений в качестве детского сада;
- Положительные свойства – объект не требует дополнительных капитальных вложений, имеются хорошие подъездные дороги, хорошая транспортная доступность, расположение в центральной части населенного пункта, доступность инженерных коммуникаций, спокойный рельеф участка. Окружение объекта представлено объектами жилой и общественной застройкой. Состояние улучшений хорошее, не требующее ремонта.
- Отрицательные свойства – не выявлены.

## 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 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 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](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](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:

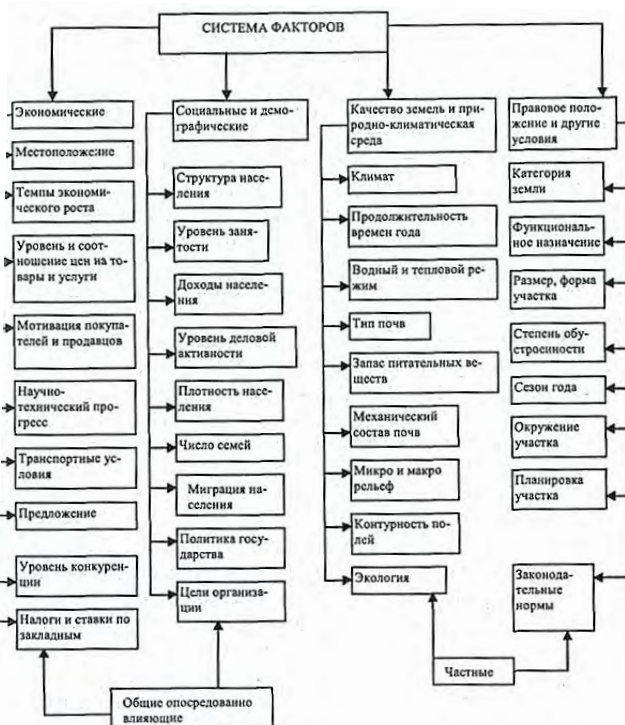


Рисунок 5. Факторы, влияющие на спрос

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 этапы<sup>5</sup>:

- 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<sub>ул</sub> (3B<sub>ул</sub>)** – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

**PC<sub>зу</sub>** - рыночная стоимость земельного участка;

**И<sub>n</sub>** - 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

<sup>5</sup> 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 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>) 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<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт);

**K<sub>p</sub>** – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобраным по справочнику аналогом;

**K<sub>c</sub>** – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

**K<sub>пз</sub>** – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

**K<sub>рк</sub>** – регионально-климатический коэффициент;

**K<sub>тэ</sub>** – территориально-экономический коэффициент;

**I<sub>ц</sub>** – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

**П<sub>п</sub>** – 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<sub>кр.</sub>** - поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

**V<sub>стр.</sub>** - строительный объем здания (м<sup>3</sup>), протяженность (м), площадь (м<sup>2</sup>), количество (шт).

**K<sub>инд.</sub>** - индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

**K<sub>п.</sub>** - 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<sub>n</sub>**-коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта K<sub>n</sub>=1);

**K<sub>i</sub>** - 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:

$$PC = VD_o \times BPM_a = VD_o \times \left[ \sum_1^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}} \right] / m \text{ (5)}, \text{ где}$$

**PC** - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

**VD<sub>o</sub>** – 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 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, доходный 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 и ли 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	<a href="https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1105958249">https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1105958249</a>	<a href="https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55.3_sot_izhs_888407243">https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55.3_sot_izhs_888407243</a>	<a href="https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_363332653">https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_363332653</a>

### 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, средняя скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку на неактивном рынке составляет 15,4%. Таким образом, скидка на торг для земельных участков составила - 15,4%.

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

Поэтому в расчете стоимости при выведении итогового результата стоимости применялся поправочный коэффициент отношения удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности в размере 0,85, 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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
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
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
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 6. Данные справочника

**Корректировка на условия финансирования.** Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ фи-



нансирования 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 центральными коммуникациями. 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 объект и объекты-аналоги расположены в аналогичных районах сопоставимых по уровню инфраструктуры, в связи с чем корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

**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 7. Коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости в зависимости от интервалов значений масштабного фактора

Таким образом видно, что оцениваемый участок входит в диапазон менее 0,5 -1,0 га. Объекты-аналоги № 1,2 также попадают в диапазон площадей от 0,5 до 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, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 65	Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Кошевого, 2А	Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская	Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 197Ж
1	<b>Стоимость предложения за объект, руб.</b>		10 500 000	6 000 000	1 500 000
2	<b>Площадь, кв. м</b>		10 000	5 530	1 300
3	<b>Стоимость предложения руб./кв.м</b>		1 050	1 085	1 154
3	<b>Снижение цены в процессе торгов</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-15,4%	-15,4%	-15,4%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		888	918	976
4	<b>Передаваемые права</b>	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка		-15%	-15%	-15%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	830
5	<b>Условия финансирования</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	830
6	<b>Условия продажи</b>	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	830
7	<b>Условия рынка</b>		выставлен на продажу	выставлен на продажу	выставлен на продажу
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	830
8	<b>Разрешенное использование</b>	Земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых)	коммерческое, социально строительство	коммерческое строительство	промышленное, коммерческое строительство
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	830
9	<b>Местоположение</b>	Ростовская область, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 65	Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Кошевого, 2А	Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская	Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 197Ж
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	830
10	<b>Наличие коммуникаций</b>	есть	по меже	по меже	по меже
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	830

11	<b>Общая площадь, кв.м.</b>	9 350	10 000	5 530	1 300
	Корректировка		0%	0%	-8%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	764
12	<b>Экономические характеристики</b>	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		755	780	764
13	<b>Наличие движимого имущества, связанного с недвижимостью</b>	нет	нет	нет	нет
	Корректировка		0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м		755	780	764
14	<b>Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торг)</b>		15%	15%	23%
15	<b>Вес рейтинг надежности</b>		2	2	1
16	<b>Взвешенная стоимость объекта</b>		302	312	153
17	<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>767</b>			
18	<b>Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.</b>	<b>7 171 000</b>			

## 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

<b>ЗДАНИЯ</b>		
<b>Основной материал ограждающих конструкций</b>	<b>Основной материал несущих конструкций</b>	<b>Класс конструктивной системы</b>
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
<b>СООРУЖЕНИЯ</b>		
<b>с преимущественным применением:</b>		<b>Класс конструктивной системы</b>
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 ( $V$ , м<sup>3</sup>) 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	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
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. Поскольку объект расположен в ближайших окрестностях областного центра, 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: общая 1372,8 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 61:56:0120470:172	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;

$K_k$  – скорректированный показатель стоимости;

$K_c$  – справочный показатель стоимости строительства по объекту-аналогу;

$\Delta C$  – 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:

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

$K_o$  – 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

При определении величины прибыли предпринимателя Исполнитель использовал данные «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г. Согласно данным сборника (стр.89) значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения по мнению оценщиков составляет от 12,2% до 24,8%, по мнению сотрудников банка. При расчете затрат на замещение объекта оценки принято значение величины в размере 12,2%.

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 46

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

Рисунок 8. Данные справочника

Таблица 17. Расчет затрат на замещение

№ п/п	Наименование показателей	Детский Сад на 80 мест		Примечание
		литер		
		А		
	Шифр КО-ИНВЕСТ	ru03.04.000.0096		
1	<b>Справочный показатель по объектам-аналогам (Сс), руб./ед. изм.</b>	<b>9 439,00</b>		
2	<b>Первая группа поправок, (ΔС), выраженная в руб. (+ удорожание, - удешевление)</b>			
	<b>на отличие в конструктивных решениях:</b>			
	- по количеству этажей	0		-
	- по высоте этажа	0		-
	- прочие отличия	0		-
	- подземная часть	0		-
	- каркаса	0		-
	- наружных стен	0		-
	- перекрытий	0		-
	- перегородок	0		-
	- кровли	0		-
	- полы	0		-
	- внутренняя отделка	0		-
	- прочие	0		-
	- специальные конструкции	0		-
	<b>- наличие инженерных систем:</b>			
	- водоснабжение и канализация	0		-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	0		-
	- электроснабжение и освещение	0		-
	- слаботочные системы	0		-
	- прочие системы	0		-
	Итого по первой группе поправок, (ΣΔС)		0	
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>				
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	<b>Скорректированный показатель стоимости (Ск), руб./ед. изм.</b>	8 013,71		$Ск=(Сс+ΣΔС) \times К$
5	<b>Налог на добавленную стоимость</b>	1,18		НДС 18%
6	<b>Прибыль предпринимателя</b>	1,122		Справочник оценщика
7	<b>Количество единиц сравнения, кв. м или куб. м</b>	5 481		Таблица 9
8	<b>Затраты на замещение (Зз), руб.</b>	<b>58 152 000</b>		Формула 12



## 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:

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

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:

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

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

$T_{сс}$  - срок службы нормативный. Нормативный срок службы для объекта оценки определялся на основании данных норм амортизационных отчислений (ЕНАО)<sup>6</sup>.

Таблица 18. Расчет физического износа улучшений методом хронологического возраста

Наименование объекта	Год строительства	Дата оценки	Т <sub>хр.</sub> , лет	Код ЕНАО	Т <sub>сс</sub> , лет	Износ, %
Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 1372,8 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 61:56:0120470:172	2015	2017	2	10002	83	2

### 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 ( $I_{фун.}=0$ ).

### 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 ( $I_{внеш.}=0$ ).

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

Таблица 19. Накопленный износ улучшений

№ п/п	Наименование объекта	ЗЗул, руб.	И <sub>физ.</sub> , %	И <sub>фун.</sub> , %	И <sub>внеш.</sub> , %	И <sub>н</sub> , %	И <sub>н</sub> , руб.
1	Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание. Площадь: общая 1372,8 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 61:56:0120470:172	58 152 000	2	0	0	2	1 163 000

<sup>6</sup> 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.	+	7 171 000	Таблица 12
Затраты на замещение, руб.	+	58 152 000	Таблица 17
Накопленный износ, руб.	-	1 163 000	Таблица 19
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	=	56 989 000	Расчетная величина
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.		<b>64 160 000</b>	

### 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 **64 160 000** 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 **63 043 000 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: общая 1372,8 кв.м. Количество этажей: 2. Кадастровый номер: 61:56:0120470:172	56 989 000	48 296 000
Право аренды земельного участка, площадью 9350 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, обще образовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых), кадастровый номер: 61:56:0120470:137	7 171 000	6 077 000
<b>Итого:</b>	<b>64 160 000</b>	<b>54 373 000</b>

### 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 отчёте.

Оценка была проведена и настоящий отчёт 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.Мапы (<http://maps.yandex.ru>)

## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** 05.02.2016 г.

**Документы-основания:**

Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №2013/21 от 13.02.2013 г. Дата регистрации: 06.03.2013 г. Номер регистрации: 61-61-32/019/2013-18.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №61-309-02-2016 от 15.01.2016 г. Орган выдачи: Отдел главного архитектора Администрации города Новошахтинска.

**Субъект (субъекты) права:**

Акционерное общество "Ростовская Региональная ипотечная корпорация", ИНН 6164216923. ОГРН 1036164024819.

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

61:56:0120470:172

**Объект права:**

Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, назначение: Нежилое здание.

Площадь: общая 1372.8 кв.м. Количество этажей: 2.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Новошахтинск, пр. Ленина, дом №65

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.02.2016 г. сделана запись регистрации № 61-61/032-61/001/010/2016-1333/1

**Государственный регистратор:**

/ Бендин В. В. /

61-61/032-61/001/010/2016-1333/1



Кому \_\_\_\_\_ Акционерному обществу  
(наименование застройщика)  
«Ростовская региональная  
оффисная публ. общество - для граждан  
иностречная корпорация»  
полное наименование организации - для  
344000 г. Ростов-на-Дону, пр. Шолохова, 53  
юридических лиц) его почтовый индекс  
и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
на ввод объекта в эксплуатацию**

Дата 15.01.2016 № 61-309-02-2016

I. Отдел главного архитектора Администрации города Новошахтинска  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, и/ли

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, и/ли органа местной самоуправления)

осуществляющих надзор, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает  
ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального  
строительства: линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав  
линейного объекта; завершённого работами по сохранению объекта культурного наследия,  
при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и  
безопасности объекта<sup>4</sup>,

детского дошкольного образовательного учреждения на 80 мест  
(наименование объекта (этапа)

капитального строительства)

в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта

расположенного по адресу:

Ростовская область, город Новошахтинск, проспект Ленина, 65

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным

реестром с указанием реквизитов документов и присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым  
номером<sup>7</sup>: 61:56:0120470:137

строительный адрес<sup>8</sup>: Ростовская область, город Новошахтинск, проспект Ленина, 65

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,  
№ RU 61309000-102, дата выдачи 15.05.2013, орган, выдавший разрешение и  
строительство Отдел главного архитектора Администрации города Новошахтинска

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(ГУПТИ РО)

(наименование организации технической инвентаризации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест, Литер «А»

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект РФ (область)	Ростовская
Район (муниципальное образование)	
Город (поселение)	г. Новошахтинск
Район в муниципальном образовании	
Улица (площадь, проспект, переулок)	пр. Ленина, №65

**Учетные данные:**

Номер	Код организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Инвентарный						
	Реестровый ОТИ	60:230:000:000: 28783	15/ А				
	Сводного реестра Ростовской области						
Кадастровый земельного участка		А	Б	В	Г	Д	Е

Дата обследования объекта учета «14» декабря 2015 г.

Особые отметки: \_\_\_\_\_

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576.  
Форма титульного листа технического паспорта утверждена приказом МСА и ЖКХ РО от 23 июня 2003 г. №60

Наименование организации технической инвентаризации	
Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации Ростовской области	
Руководитель ФИО	Подпись
М.А. Демидова	





### I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
14.12.15	Открытое Акционерное общество «Ростовская Региональная ипотечная корпорация»	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №2013/21 от 13.02.2013 г. Дата регистрации: 06.03.2013 г. Номер регистрации: 61-61-32/019/2013-18. Дубликат разрешения на строительство № RU61309000-102 от 15.05.2013 г. Свидетельство о ГРП от 31.10.2013 г. серия 61-А3 917524, запись рег. в ЕГРП 31.10.2013 г. за № 61-61-32/049/2013-166.	Объект незавершенного строительства. Площадь: общая площадь застройки 915,2 кв.м. Степень готовности: 10%	

### II. Экспликация земельного участка (кв. м)

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
9350	9350					
Литер «А»:		843,6				

### III. Благоустройство здания (кв. м)

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабжение		Электрооснабжение	Лифты, шт.			Телефон
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		печное	воздушное	с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками		с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	
1372,8	1372,8			1372,8					1372,8		1372,8		1372,8	1372,8	

#### IV. Общие сведения

Назначение	Нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	_____
а)	_____
б)	_____
в)	_____

#### V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
A	Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест	комп. расчет	830,5	6,60	5481
a	Крыльцо	-	5,0		
a1	Лестница	-	18,6		
a2	Лестница	-	18,6		
a3	Вход в техподполье	-	6,1		
a4	Приямок	-	1,0		
a5	Приямок	-	1,0		



## VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек здания и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	к строению	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в %		
										элемента	к строению	
										10	11	
11	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	1	Фундаменты										
	2	а) Стены и их наружная отделка										
		б) Перегородки										
	3	Перекрытия										
		чердачное										
		междуэтажное										
		Над подвальное										
	4	Крыша										
	5	Полы										
	6	Проемы										
		оконные										
		дверные										
	7	Внутренняя отделка										
	8	Санитарно – и электротехнические устройства	отопление									
			водопровод									
			канализация									
			горячее водоснабж									
			ванны									
			электроосвещение									
			радио									
			телефон									
			вентиляция									
			лифты									
		Лестница										
		Изоляционные работы										
	9	Прочие работы										
Итого:										x	x	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

### XI. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб. м.; площадь кв.м.)	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	группу капитальности	климатический район	на высоту	К ср.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14	15	16	17	18

### XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									

### XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	126008	126008					126008	126008

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
14.12.2015	техник	Немух Е.В.		Мирвода А.В.	



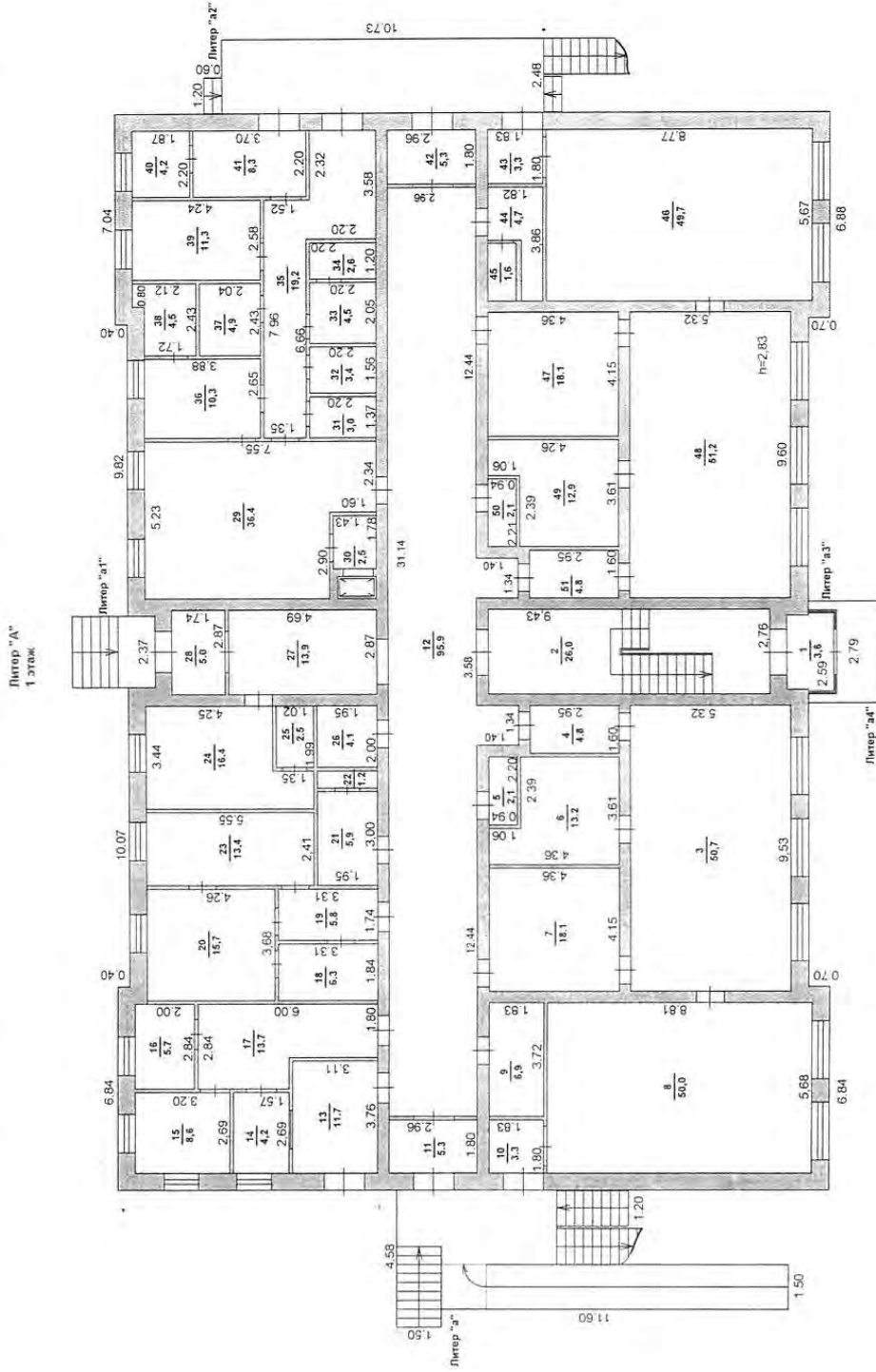
Действительная стоимость, руб.

18

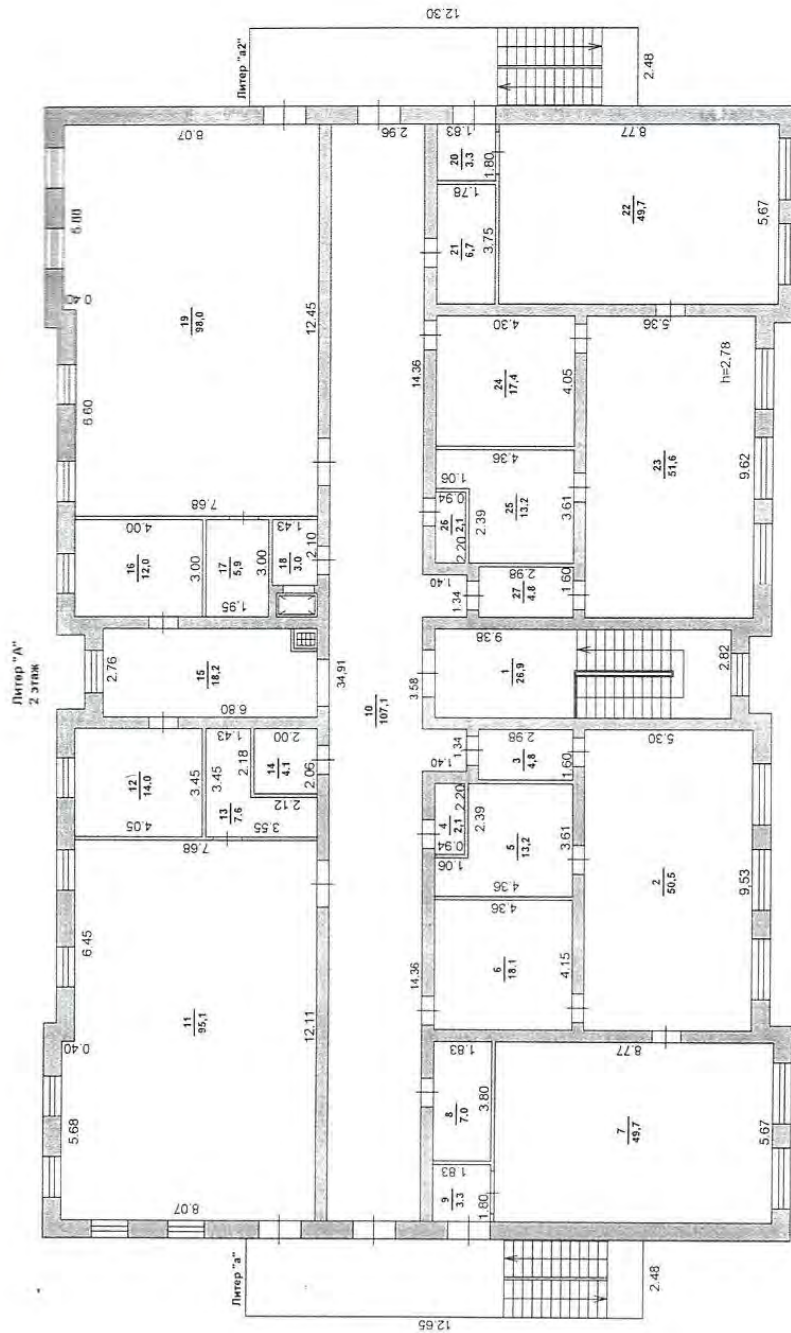
Действительная стоимость, руб.

Действительная стоимость, руб.

26008



Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации Ростовской области (ГУПИ РО)	инвентарный №
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН Ростовская область, г. Новочахтинск, пр. Ленина, № 65 Литер "А" 1 этаж	масштаб 1:200
Дата 14.12.2015 г.	Подпись [Подпись]
исполнил Е.В. Немух	проверил А.В. Мирвода



Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации Ростовской области (ГУИТИ РО)		№	инвентаризационный №
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		№	1-200
Ростовская область, г. Новочапаевск, пр. Ленина, № 65 Литер "А" 2 этаж		Подпись	<i>[Signature]</i>
Дата	исполнил	Фамилия И.О.	
14.12.2015 г.	Е. В. Пемух	А. Д. Мещеряков	

ЭКСПЕРТИЗА  
к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: Ростовская область, г. Нововладимирск, пр. Ленина, 65

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. по назначению под помещениями								Итого	Всего										
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			основная	вспомогательная								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
14.12.2015	A	1	1	тамбур			3,6																		
			2	лестничная клетка			26,0																		
			3	групповая (младшая возрастная группа)		50,7																			
			4	буфет		4,8																			
			5	туалет			2,1																		
			6	санузел			13,2																		
			7	раздевальная		18,1																			
			8	спальня		50,0																			
			9	кладовая			6,9																		
			10	тамбур эвакуационного выхода			3,3																		
			11	тамбур			5,3																		
			12	коридор			95,9																		
			13	кабинет врача		11,7																			
			14	палата изолятора		4,2																			
			15	процедурный кабинет		8,6																			
			16	сан.узел с местом приготовления дезинфицирующих растворов			5,7																		
			17	приемная		13,7																			
			18	кладовая грязного белья			6,3																		
			19	коридор			5,8																		
			20	постирочная			15,7																		
			21	кладовая чистого белья			6,5																		
			22	помещение хранения ламп			1,2																		
			23	гладильная			13,4																		
			24	помещение охраны			16,4																		



к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 63  
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. предназначенная под размещение																	
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
14.12.2015	A	1	25	санузел			2,5															2,5	2,83
			26	кладовая оборочного инвентаря			4,1															4,1	
			27	коридор			13,9															13,9	
			28	тамбур			5,0															5,0	
			29	горячий цех																		36,4	
			30	тамбур			2,5															2,5	
			31	кладовая оборочного инвентаря			3,0															3,0	
			32	санузел персонала пищеблока			3,4															3,4	
			33	гардероб персонала			4,5															4,5	
			34	душевая			2,6															2,6	
			35	коридор			19,2															19,2	
			36	холодный цех			10,3															10,3	
			37	кладовая сухих продуктов			4,9															4,9	
			38	моечная кухонного инвентаря			4,5															4,5	
			39	кладовая скоропортящихся продуктов			11,3															11,3	
			40	моечная оборотной тары			4,2															4,2	
			41	загрузочная			8,3															8,3	
			42	тамбур			5,3															5,3	
			43	тамбур эвакуационного выхода			3,3															3,3	
			44	кладовая			4,7															4,7	
			45	электрошитовая			1,6															1,6	
			46	спальня			49,7															49,7	
			47	раздевальная			18,1															18,1	
			48	групповая (средняя возрастная группа)			51,2															51,2	

**ДЕСТИЛЛЯЦИЯ**  
 к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, пр. Ленина, 63

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м, предельная под помещениями										Итого	Высота						
						Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест		основная		вспомогательная		основная		вспомогательная				основная		вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
14.12.2015	A	I	49	туалет			12,9															22	2,83
			50	санузел (персонала)			2,1															2,1	
			51	буфет			4,8															4,8	
		2	1	<b>итого по I этажу:</b>			<b>351,1</b>															<b>683,4</b>	
			2	лестничная клетка			26,9															26,9	2,78
			3	групповая (старшая возрастная группа)			50,5															50,5	
			4	буфет			4,8															4,8	
			4	санузел			2,1															2,1	
			5	туалет			13,2															13,2	
			6	раздевальная			18,1															18,1	
			7	спальня			49,7															49,7	
			8	кладовая			7,0															7,0	
			9	тамбур эвакуационного выхода			3,3															3,3	
			10	коридор			107,1															107,1	
			11	музыкальный зал			95,1															95,1	
			12	кабинет заведующего			14,0															14,0	
			13	подсобное помещение музыкального зала			7,6															7,6	
			14	кладовая уборочного инвентаря			4,1															4,1	
			15	коридор			18,2															18,2	
			16	помещение персонала-методический кабинет			12,0															12,0	
			17	кладовая физкультурного зала			5,9															5,9	
			18	тамбур			3,0															3,0	
			19	физкультурный зал			98,0															98,0	
			20	тамбур эвакуационного выхода			3,3															3,3	

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: Ростовская область, г. Новочахтинск, пр. Ленина, 65

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения								Итого	Высота
						Детское дошкольное образовательное учреждение на 80 мест		основная		вспомогательная		основная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
14.12.2015	A	2	21	кладовая			6,7								23
			22	спальня		49,7									2,78
			23	групповая (подготовительная группа)		51,6									6,7
			24	раздевальная		17,4									49,7
			25	туалет			13,2								51,6
			26	санузел			2,1								17,4
			27	кладовая			4,8								13,2
				<b>итого по 2 этажу:</b>		<b>460,9</b>	<b>228,5</b>								2,1
				<b>Всего по литеру "А"</b>		<b>793,2</b>	<b>579,6</b>								4,8
				Исполнил:	Е.В. Немух										<b>689,4</b>
				Проверил:	А.В. Мирвода										<b>1372,8</b>

ДОГОВОР АРЕНДЫ № 2013/21  
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г.Новошахтинск

13.02.2013

На основании Постановления Администрации города Новошахтинска от 24.08.2012 №858 и распоряжения Комитета по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска № 88 от 13.02.2013г., Муниципальное образование «Город Новошахтинск», Устав зарегистрирован в Государственном реестре уставов муниципальных образований в Ростовской области под № 34/3, от имени которого действует Комитет по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска Ростовской области (далее Комитет), ИНН 6151005594, ОГРН 1026102484000, свидетельство о регистрации серия ГС № 000178, регистрационный номер 722, выдано 02 ноября 1998 года Администрацией города Новошахтинска Ростовской области, находящийся по адресу: Ростовская область, город Новошахтинск, улица Харьковская, 133, в лице председателя Комитета Авраменко Татьяны Григорьевны, 29 апреля 1959 года рождения, паспорт 60 05 019499, выдан Новошахтинским ГОВД Ростовской области 11 августа 2004 года, код подразделения 612-012, зарегистрирована по адресу: Ростовская область, город Новошахтинск, улица Пичугина, дом 14, квартира 7, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Новошахтинской городской Думы от 04 октября 2010 года № 202, зарегистрированного в Межрайонной инспекции № 6 ФНС РФ по Ростовской области 28 октября 2010 года, на основании распоряжения Администрации города Новошахтинска от 15.06.2009. № 87 - к, именуемый в дальнейшем «Арендодатель»,

и Открытое акционерное общество "Ростовская региональная ипотечная корпорация", ИНН: 6164216923 КПП: 616701001, ОГРН 1036164024819, в лице директора Андриященко Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», 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 61:56:0120470:137, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): Ростовская область, г. Новошахтинск, проспект Ленина, 65 (далее – Участок), общей площадью 9350 кв.м. Разрешенное использование: Земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых).

2. Срок Договора


2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 13.02.2013 г. по 13.02.2016 г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Новошахтинском отделе управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет: 305400 руб. (Триста пять тысяч четыреста рублей).

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно равными долями, не позднее 20-го числа отчетного месяца на счет УФК по Ростовской области (Минимущество области), и учитывается по коду бюджетной классификации 815 111 05012 04 0000 120 на счет № 40101810400000010002, ИНН 6163021632, БИК 046015001, ОКАТО 60430000000, КПП 616301001, наименование банка - ГРКЦ ГУ Банка России по РО , в соответствии с действующим законодательством.

АО «РРИК»  
КОПИЯ ВЕРНА  
Директор  Андриященко А.А.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания Акта приема-передачи Участка. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление средств на счета УФК, что подтверждается выпиской с лицевого счета плательщика. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование неразграниченных земельных участков изменяется: путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;

в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, и (или) кадастровой стоимости земельного участка, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных актов об установлении (утверждении): ставок арендной платы; нового размера прогнозируемого уровня инфляции; значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, результатов государственной кадастровой оценки земель, порядка определения размера арендной платы.

3.5. Размер арендной платы, подлежит изменению в пределах срока договора аренды неразграниченного земельного участка исходя из рыночной стоимости права аренды такого земельного участка, устанавливаемой в соответствии с Законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, не чаще чем один раз в год и не реже одного раза в три года путем заключения дополнительного соглашения к договору аренды данного земельного участка. В этом случае индексация размера арендной платы в году в котором изменилась рыночная стоимость права аренды данного земельного участка, не производится.

3.6 В случае передачи участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в течении 10 дней.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2.


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

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по

АО «РРИК»  
КОПИЯ ВЕРНА  
Директор  Александрова И.А.

письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее даты истечения срока действия Договора.

#### 4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

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

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Новошахтинском отделе управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

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

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

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

### 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

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

### 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

6.4. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. Если арендатор (Арендаторы) продолжает пользоваться Участком после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

### 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Новошахтинском отделе управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и направляются Арендодателю для последующего

АО «РРП»  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Директор  Андрюченко А.А.

ста.

2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.
- 8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.
- 8.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, а третий - в Новошахтинском отделе управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

#### 9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска  
Юридический адрес: г.Новошахтинск, Ростовской обл. ул.Харьковская,133, телефон 2-28-18, р/сч. 40204810800000000467 УФК по Ростовской области (КУИ Администрации города л/сч. 03583132630) ГРКЦ ГУ Банка России по Ростовской области г.Ростов-на-Дону БИК 046015602, ИНН 6151005594, КПП 615101001 ОГРН 1026102484000

Арендатор: ОАО "Ростовская региональная ипотечная корпорация"  
Юридический адрес: Ростов-на-Дону, ул. 27 линия, д.16а, тел. 8(863)286-98-44  
ИНН: 6164216923 КПП: 616701001 ОГРН 1036164024819, р/с 40702810000040000021 в Филиале «Южный» ООО «БАНК ФИНИНВЕСТ» г.Ростова-на-Дону, БИК 046043294 к/с 30101810600000000294

Приложения к Договору:

Расчет арендной платы  
Кадастровый паспорт

#### 10. Подписи Сторон

Арендодатель:

Председатель Комитета по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска

(личная подпись, печать)

Т.Г. Авраменко

Арендатор:

Директор ОАО "Ростовская региональная ипотечная корпорация"

(личная подпись, печать)

А.А. Андрищенко



Акт приема – передачи земельного участка

г.Новошахтинск

13.02.2013г.

Муниципальное образование «Город Новошахтинск», Устав зарегистрирован в Государственном реестре уставов муниципальных образований в Ростовской области под № 34/3, от имени которого действует Комитет по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска Ростовской области (далее Комитет), ИНН 6151005594, ОГРН 1026102484000, свидетельство о регистрации серия ГС № 000178, регистрационный номер 722, выдано 02 ноября 1998 года Администрацией города Новошахтинска Ростовской области, находящийся по адресу: Ростовская область, город Новошахтинск, улица Харьковская, 133, в лице председателя Комитета Авраменко Татьяны Григорьевны, 29 апреля 1959 года рождения, паспорт 60 05 019499, выдан Новошахтинским ГОВД Ростовской области 11 августа 2004 года, код подразделения 612-012, зарегистрирована по адресу: Ростовская область, город Новошахтинск, улица Пичугина, дом 14, квартира 7, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного решением Новошахтинской городской Думы от 04 октября 2010 года № 202, зарегистрированного в Межрайонной инспекции № 6 ФНС РФ по Ростовской области 28 октября 2010 года, на основании распоряжения Администрации города Новошахтинска от 15.06.2009. № 87 -к, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» передал,

а Открытое акционерное общество "Ростовская региональная ипотечная корпорация", ИНН: 6164216923 КПП: 616701001, ОГРН 1036164024819, в лице директора Андриющенко Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» принял:

- в аренду с 13.02.2013г. земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:56:0120470:137, находящийся по адресу: (имеющий адресные ориентиры) Ростовская область, г.Новошахтинск, проспект Ленина, 65, площадью 9350 кв.м. Разрешенное использование: Земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых), согласно Договора аренды земельного участка № 2013/21 от 13.02.2013 г.

- опорные межевые знаки (ОМЗ) на наблюдение за сохранностью.

Состояние земельного участка соответствует требованиям по его эксплуатации, позволяет использовать его в целях предусмотренных в п.1.1. указанного договора аренды.

Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу и является неотъемлемой частью договора.

Арендодатель:

Председатель Комитета по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска



(личная подпись, печать)

Т.Г. Авраменко

Арендатор:

Директор ОАО "Ростовская региональная ипотечная корпорация"



(личная подпись, печать)

А.А. Андриющенко





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

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ НАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

12.02.2013, № 61/001/13-68330

В.1

1		Кадастровый номер: 61:56:0120470:137		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2																																					
Общие сведения																																												
4 Превыщущие номера: _____																																												
5 _____																																												
7 Местоположение: Ростовская область, г. Новошахтинск, пр-кт. Ленина, 65																																												
8 Категория земель: _____																																												
8.1 Земли сельскохозяйственного назначения			Земли населенных пунктов			Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			Земли особо охраняемых территорий и объектов			Земли лесного фонда			Земли водного фонда			Земли запаса			Категория не установлена																							
8.2 _____									весь									_____																										
9 Разрешенное использование: Земельный участок образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых)									_____									_____																										
10 Фактическое использование/характеристика деятельности: _____									_____									_____																										
11 Площадь: 9350 +/- 20 кв. м			12 Кадастровая стоимость (руб.): 12378555			13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1345,30			14 Система координат: СК кадастрового округа			_____																																
15 Сведения о правах: _____									_____									_____																										
16 Особые отметки: _____									_____									_____																										
17 _____									_____									_____																										
18.1			18.2			18.3			18.4			18.5			18.6			18.7			18.8			18.9			18.10																	
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки									18.1 Номера образованных участков: 61:56:0120470:137									18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____									18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____									_____								

ОГДЕЛ по г. Новошахтинску  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

АО «РРИК»  
КОПИЯ ВЕРНА  
Директор *А.А. Андрющенко* Андрющенко А.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

12.02.2013 № 61:001/13-68330

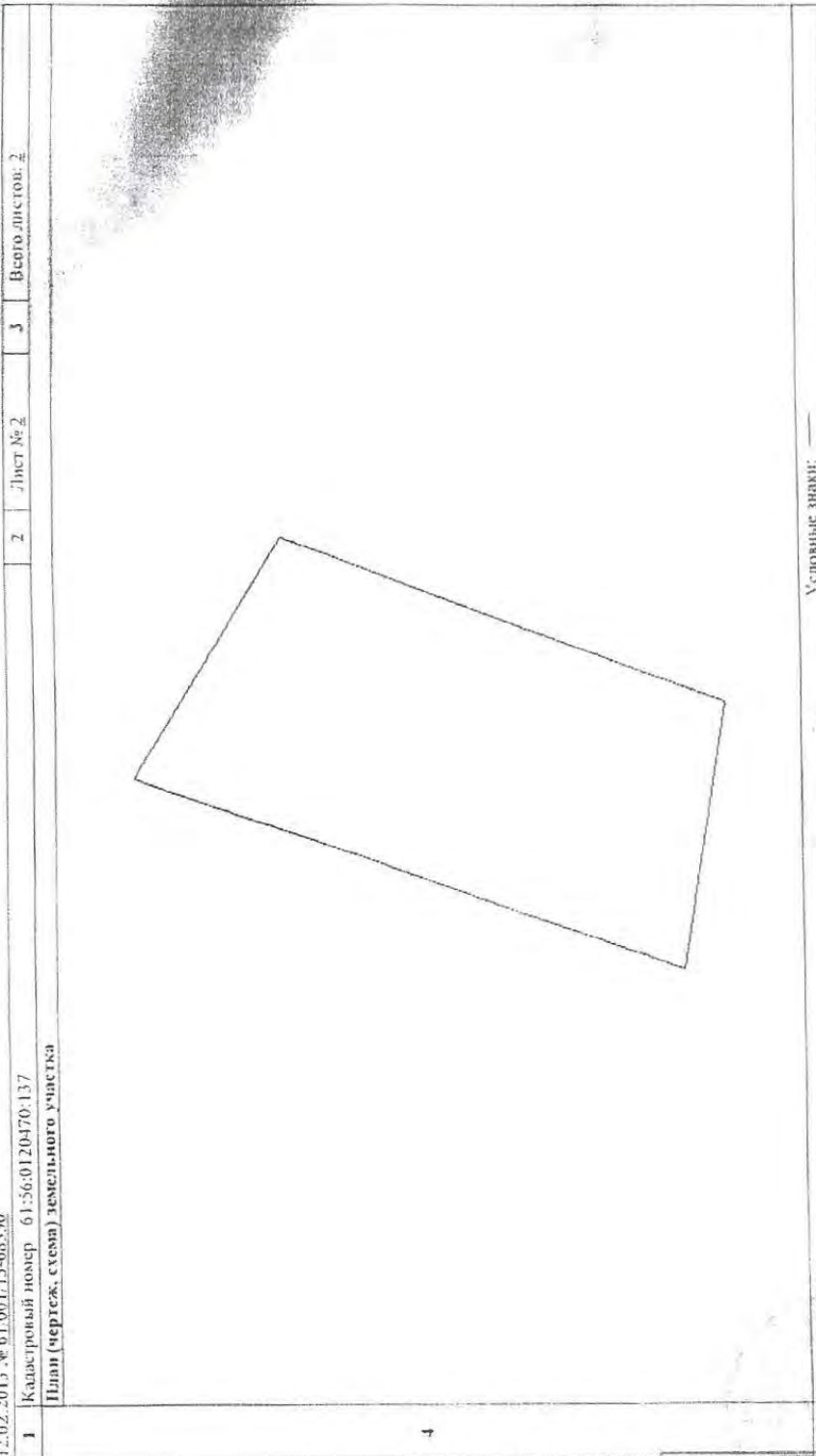
1 Кадастровый номер 61:56:0120470:137

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 2



Условные знаки: —


5 Масштаб 1:1500

Отдел по г. Новошахтинску  
(выделенная область)

М.П. «подпись»

(подпись, фамилия)

**АО «РРИК»**  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Директор *А.А. Андрюценко* Андрюценко А.А.

АО «РРИК»  
КОПИЯ ВЕРНА  
Директор  Андрющенко А.А.

## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### Аналоги по земельным участкам

[https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1105958249](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  
Продвец

12 объявлений пользователя

Адрес  
Ростовская область, Новошахтинск, ул Кошевого 2А

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.

**Земел. участки от 170 т.р. Ростов**

landing.bigshepkin.ru/купить-участок

**Аренда помещений под склад-офис! Ростов**

tiralarenda.ru

**Альфа-Банк**

Карта Альфа-Банк 100 дней

[https://www.avito.ru/novoshahtinsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1105958249](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



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

## ☆ Участок 13 сот. (промназначения)

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

1 500 000 ₽

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

<b>ДЕТСКИЕ САДЫ-ЯСЛИ (КОМБИНАТЫ)</b>										<b>Этажность: 2 • Высота, м: 4,4</b>		<b>КС-1</b>						
<b>ОПИСАНИЕ:</b>										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																		
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>																		
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 ПЛОЩАДЬ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА БАТЮЖКА ПОДЪЕЗД	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННИЙ КОТОР ДЕЖКА	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»

\_\_\_\_\_  
И. 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  
**ЭУЦ-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 **2 апреля 2006** прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Высшейшей государственной строительной академии им. В.В. Гукера** по специальности **Управление строительными организациями** по программе **«Учеба студента при открытии (ведения) бизнеса»**

Государственная аттестационная комиссия решением от **24 апреля 2006** удостоверяет право (соответствие квалификации) **Семёнова Павла Валерьевича** на ведение профессиональной деятельности в сфере **Учебы и открытия (ведения) бизнеса**



Председатель государственной аттестационной комиссии  
Резинин (директор) **В.В. Резинин**  
Протокол № **2006**

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 саморегулируемой организации оценщиков, в составлении которого)

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 организации высшего образования, аккредитованной на территории Российской Федерации)

(№ Р/7 от 28 января 2014 г.)

(по выбору кандидата указывается региональная специализация саморегулируемой)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



Кузнецов Н.Г.

(подпись кандидата)

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 оценщиков<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Статья 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**



Удостоитель  
Секретарь

*И.А. Синева* И.А. Синева  
*Е.А. Папкратьева* 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.