УТВЕРЖДАЮ:
Первый заместитель генерального директора
ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН»
_____ А.В. Куринной
19 декабря 2022 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №44/1222

недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152

Дата оценки:	19 декабря 2022 г.
Дата составления отчета об оценке:	19 декабря 2022 г.

Заказчик:	АО «РЭМ»
Исполнитель:	ООО «ЮРЦО – ВЕАКОН»

СОДЕРЖАНИЕ

СТР.
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ....9
5. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ 11
5.1 Сертификация оценки 11
5.2 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 12
7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 14
8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
9.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 17
9.2 Количественные и качественные характеристики имущества в составе Объекта оценки 17
9.3 Описание местоположения Объекта оценки....35
9.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки 41
9.5 Текущее использование Объекта оценки 41
9.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 41
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ....42
10.1 Анализ влияния общей политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта....42
10.2 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта 45
10.3 Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта....46
10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Позиционирование Объекта оценки 47
10.5 Описание круга потенциальных покупателей Объекта оценки 47
10.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 47
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....60
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 68
12.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов 68
12.2 Затратный подход....68
12.3 Сравнительный подход....90
12.4 Доходный подход....91
12.5 Согласование результатов Объекта оценки....93
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ....95
14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 96
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 97

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки, приведена в таблице 1:

Таблица 1

<table>
<tr><th colspan="2">Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</th></tr>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152, в составе:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, кв.м</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое, степень готовности 18%</td><td>61:44:0070303:129</td><td>1 446,6</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации станции переливания крови</td><td>61:44:0070303:61</td><td>12 168</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Имущественные права на Объект оценки</td><td>Право собственности на оцениваемые объекты принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Правоудостоверяющий документ</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 61:44:0070303:129</td><td>Выписка из ЕГРН от 22.12.2021 г.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61</td><td>Выписка из ЕГРН от 22.12.2021 г.</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Права на Объект оценки учитываемые при определении стоимости</td><td>Право собственности</td></tr>
<tr><td>Обременения (ограничения прав)[1]</td><td>Не зарегистрировано</td></tr>
<tr><td>Балансовая стоимость Объекта оценки</td><td>Информация не предоставлена</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>19 декабря 2022 г.</td></tr>
<tr><td>Дата составления отчета об оценке</td><td>19 декабря 2022 г.</td></tr>
<tr><td>Основания для проведения оценки Объекта оценки</td><td>Договор №44/1222/О возмездного оказания услуг по оценке от 16.12.2022 г.</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>Рыночная</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной стоимости</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки</td><td>Результаты оценки предполагается использовать Заказчиком для определения начальной стоимости продажи объектов недвижимости на аукционе</td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</td><td>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</td></tr>
<tr><td>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</td><td>Соответствуют ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</td></tr>
</table>

[1] Источник информации: выписки из ЕГРН от 22.12.2021 г.

Промежуточные результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 2[2]

Наименование объекта	Промежуточные результаты, полученные в рамках затратного подхода, руб. (НДС не облагается)	Промежуточные результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	Промежуточные результаты, полученные в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152	65 093 337	Не применялся	Не применялся

По результатам оценки итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

Таблица 3

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. (НДС не облагается)
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152	65 100 000 (Шестьдесят пять миллионов сто тысяч)

Оценщик В.В. Анкудинова

[2] Согласно Налоговому кодексу РФ (НК РФ) части 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ статьи 146 пункту 2 подпункту 6 земельный участок не признается объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<table>
<tr><th>Наименование параметра</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152, в составе:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, кв.м</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое, степень готовности 18%</td><td>61:44:0070303:129</td><td>1 446,6</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации станции переливания крови</td><td>61:44:0070303:61</td><td>12 168</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Имущественные права на Объект оценки</td><td>Право собственности на оцениваемые объекты принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Правоудостоверяющий документ</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 61:44:0070303:129</td><td>Выписка из ЕГРН от 22.12.2021 г.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61</td><td>Выписка из ЕГРН от 22.12.2021 г.</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Цель оценки
(п.п. 2 п.3 ФСО IV)</td><td>Определение рыночной стоимости</td></tr>
<tr><td>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке
(п.п. 3 п.3 ФСО IV)</td><td>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.1998 г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости
(п.п. 4 п.3 ФСО IV)
(Виды стоимости ФСО II)</td><td>Рыночная стоимость</td></tr>
<tr><td>Предпосылки стоимости
(п.3 ФСО II)</td><td>- дата оценки 19 декабря 2022 г.;
- предполагаемое использование объекта – снос существующих объектов капитального строительства и строительство на оцениваемом участке объектов коммерческого назначения;
- результаты оценки предполагается использовать для определения начальной стоимости продажи объектов недвижимости на аукционе</td></tr>
<tr><td>Основания для установления предпосылок стоимости
(п.22 ФСО II)</td><td>Вид стоимости предусмотрен п.12 ФСО II, следовательно, предпосылки не устанавливаются.</td></tr>
<tr><td>Дата оценки
(п.п. 5 п.3 ФСО IV)</td><td>19 декабря 2022 г.</td></tr>
<tr><td>Специальные допущения
(п.п. 6 п.3 ФСО IV)
(п.4-6 ФСО III)</td><td>Специальные допущения не известны на момент составления задания на оценку</td></tr>
<tr><td>Иные существенные допущения
(п.п. 6 п.3 ФСО IV)</td><td>Расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой, так как расчеты по значениям, отображенным в Microsoft Word, являются приблизительными.</td></tr>
<tr><td>Ограничения оценки
(п.п. 7 п.3 ФСО IV)
(п.7-9 ФСО III)</td><td>Отсутствуют</td></tr>
<tr><td>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке объекта оценки
(п.п. 8 п.3 ФСО IV)</td><td>Распространение информации, содержащейся в отчёте об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.</td></tr>
</table>

Наименование параметра	Характеристика
Указание на форму составления отчета об оценке (п.п. 9 п.3 ФСО IV)	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа (по запросу Заказчика)

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Таблица 4

Наименование показателя	Характеристика
Заказчик	Акционерное общество «Ремэнергомеханизация» - (сокр. АО «РЭМ»). Юридический адрес: 125009, г. Москва, пер. Хлыновский, д. 3, стр. 1, помещ./ком. III/3. ИНН / КПП 6164136636 /770301001 ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г. Почтовый адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 68, кабинет 407

Сведения об Оценщике

Таблица 5

Наименование показателя	Характеристика
Фамилия, имя, отечество оценщика	Анкудинова Валентина Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», регистрационный номер в реестре: 1514, дата регистрации: 19.10.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 231200102757 от 16.04.2020 г. выдан ЧОУ ВО «Южный институт менеджмента» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая акционерная компания «АльфаСтрахование» Договор №80235/776/00394/21 от 01.10.2021 г. Полис №80235/776/00394/21-01 от 08.12.2021 г. Страховая сумма: 5 000 001,00 (Пять миллионов один и 00/100) руб. Период страхования с 01.10.2021 г. по 31.12.2022 г.
Сведения о квалификации Оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030270-1 от 01.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Номер контактного телефона	т. 8 (863) 288-81-81
Место нахождения Оценщика	344082 г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 37, оф. 2а-2б
Адрес электронной почты оценщика	weakon@weakon.ru
Реквизиты трудового договора, на основании которого работает Оценщик	Трудовой договор №66 от 17.09.2018 г.
Сведения о независимости оценщика	Соответствуют ст. 16 ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор)

Таблица 6

Наименование	Характеристика
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» (сокращенное название – ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН»)
ОГРН	1026103271260
Дата присвоение ОГРН	20.09.2002 г.
Местонахождение	344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, 37, оф. 2а-2б
Сведения о членстве оценщиков, состоящих в штате юридического лица в саморегулируемой организации оценщиков и страховании ответственности	В соответствии со ст. 15.1 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН» в штате имеет 11 оценщиков, соответствующих требованиям части второй статьи 24 ФЗ-135, состоящих в членстве в саморегулируемых организациях и застраховавших свою профессиональную деятельность на сумму не менее 300 000 рублей
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховая акционерная компания «АльфаСтрахование» Полис № 80235/776/00403/21 от 08.12.2021 г. Страховая сумма: 500 000 001,00 (Пятьсот миллионов один и 00/100) рублей. Период страхования: 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки. Не привлекались.

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

Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка, составлены на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком, в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик не несёт ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчиком. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность и приводит ссылки на источники.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки рыночной стоимости имущества.
6. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчета не отражает точку зрения Оценщика.
7. Оценщик не может разглашать содержание Отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда, а также иных случаях, предусмотренных законодательством.
9. В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.
10. Итоговая стоимость в данном отчете отражает стоимость объекта оценки исключительно на Дату оценки и с учетом Допущений, принятых при проведении оценки. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на Дату оценки.
11. Согласно ФСО № VI «Отчет об оценке» раздел II пункт 10, в отчете об оценке должны содержаться сведения о балансовой стоимости объекта оценки (при наличии). Оценщику не были предоставлены сведения о балансовом учете оцениваемых объектов, ввиду чего данная информация в отчете об оценке отсутствует.
12. Согласно ФСО №III «Процесс оценки» раздел IV пункт 12: документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету

прикладываются их копии. Оценщику были предоставлены копии документов, которые не заверены в установленном порядке. Оценщик работает на допущении, что предоставленные документы являются достоверными и актуальными на дату оценки.

13. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

5. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

5.1 Сертификация оценки

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому Оценщику, действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартам оценки – ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200. Специальным стандартам оценки, определяющим дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденным Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №19 от 11.07.2016 г. (в части, не противоречащей федеральному законодательству).

5.2 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оказании услуг по оценке.

2. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с Объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

3. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Оценка стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете приведена ниже.

Таблица 7

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки,

а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» используются как обязательные для Оценщиков, являющихся членами Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном Отчете используются следующие основные понятия, базой которых служат нормативные акты российского законодательства и стандарты оценки.

Таблица 8

Термин	Определение
Объект оценки (статья 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Оценка стоимости (пункт 6 ФСО № I)	Представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
Стоимость (пункт 7 ФСО № I)	Представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
Вид стоимости (пункт 1, 12 ФСО № II)	Определяется исходя из цели оценки, а также предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: 1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Рыночная стоимость Объекта оценки (пункт 13 ФСО № II) (статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден (продан) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 (либо проконсультированы) о предмете сделки и действуют в своих интересах; • Объект оценки представлен на открытый рынок 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. Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.
Равновесная стоимость (пункт 13 ФСО № II)	Представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.
Инвестиционная стоимость (пункт 13 ФСО № II)	Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Термин	Определение
Цена (пункт 8 ФСО № I)	Представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Цель оценки (пункт 9 ФСО № I)	Представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
Допущение (пункт 10 ФСО № I)	Представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
Подход к оценке (пункт 11 ФСО № I)	Представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
Сравнительный подход (пункт 4 ФСО № V)	Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
Доходный подход (пункт 11 ФСО № V)	Совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
Затратный подход (пункт 24 ФСО № V)	Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.
Метод оценки (пункт 12 ФСО № I)	Представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Методические рекомендации по оценке (пункт 13 ФСО № I)	Представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) (пункт 14 ФСО № I)	Представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
Пользователи результата оценки (пункт 15 ФСО № I)	Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.
Существенность (пункт 16 ФСО № I)	Представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
Отчет об оценке объекта оценки (пункт 1 ФСО № VI)	Документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки
Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) (ст.130 ГК РФ)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, предусмотренных в законе.

8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.1 раздела I «Процесс оценки» ФСО №III процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Копия выписки из ЕГРН на объект незавершенного строительства от 22.12.2021 г.;
2. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 22.12.2021 г.;
3. Копия технического паспорта незавершенного строительства картографического производства, дата обследования объекта учета 12.12.2013 г.

9.2 Количественные и качественные характеристики имущества в составе Объекта оценки

9.2.1 Сведения об имущественных правах на Объект оценки, об обременениях, связанных с Объектом оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество – объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое, с кадастровым номером 61:44:0070303:129, площадью 1 446,6 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0070303:61, площадью 12 168 кв.м, по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152.

Описание объектов, входящих в состав Объекта оценки, устанавливающее их количественные и качественные характеристики, составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком (копии документов представлены в Приложении 2).

Таблица 9

<table>
<tr><th>Наименование</th><th>Описание</th></tr>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152, в составе:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Площадь, кв.м</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое, степень готовности 18%</td><td>61:44:0070303:129</td><td>1 446,6</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации станции переливания крови</td><td>61:44:0070303:61</td><td>12 168</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Имущественные права на Объект оценки</td><td>Право собственности на оцениваемые объекты принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Правоудостоверяющий документ</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 61:44:0070303:129</td><td>Выписка из ЕГРН от 22.12.2021 г.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61</td><td>Выписка из ЕГРН от 22.12.2021 г.</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Обременения (ограничения прав)[3]</td><td>Не зарегистрировано</td></tr>
<tr><td>Балансовая стоимость Объекта оценки</td><td>Информация не предоставлена</td></tr>
</table>

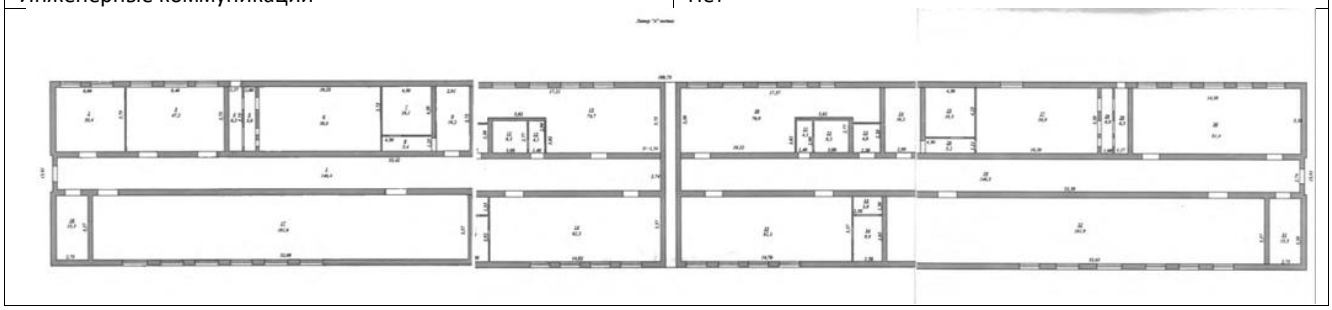
9.2.2 Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Описание оцениваемых объектов, проведено на основании осмотра и предоставленных Заказчиком документов, приведено в нижеследующей таблице.

[3] Источник информации: выписки из ЕГРН от 22.12.2021 г.

Таблица 10

Наименование параметра	Значение / описание
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства картографического производства
Проектируемое назначение	Нежилое
Кадастровый номер	61:44:0070303:129
Литера	А
Период строительства	1992 – 1994 –
Этажность здания	Информация о проектируемой этажности отсутствует.
Наличие подземной части	Имеется
Проектная площадь объекта, кв. м	1 446,6
Площадь застройки проектируемого здания, кв.м	1 745
Высота помещений проектируемого здания, м	3,25
Строительный объем проектируемого здания, куб. м	6 784
Характеристика расположения здания	Отдельно стоящее
Текущее использование	Не используется
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Общее физическое состояние объекта	Ветхое
Фундамент	Бетонный
Стены	Железобетонные блоки, кирпичные
Перегородки	Железобетонные блоки
Перекрытия	Над подвальное - железобетонные
Кровля	Нет
Полы	Нет
Проемы	Нет
Внутренняя отделка	Нет
Инженерные коммуникации	Нет



Описание оцениваемого земельного участка приведено далее в таблице на основании документов, предоставленных заказчиком, а также данных публичной кадастровой карты.

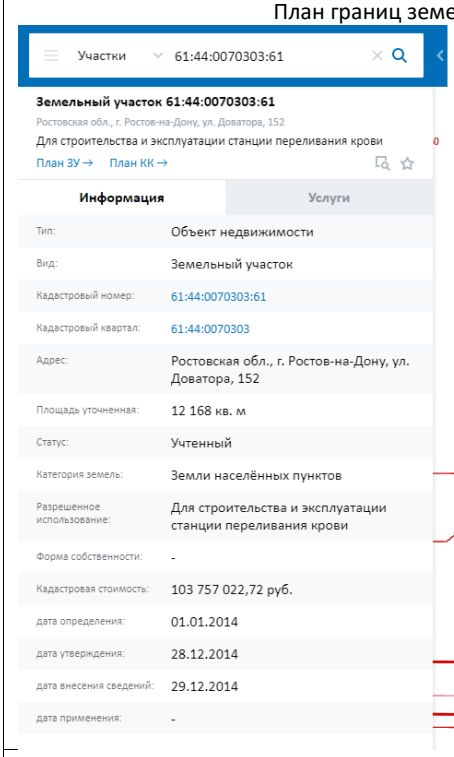
Таблица 11

Характеристика	Значение/ описание
Адрес	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 152
Кадастровый номер	61:44:0070303:61
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка по документам	Для строительства и эксплуатации станции переливания крови
Общая площадь, кв.м	12 168
Кадастровая стоимость, руб.[4]	103 757 022,72
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	8 527,04
Физические характеристики	Ровный
Наличие ограждения	Имеется железобетонное ограждение

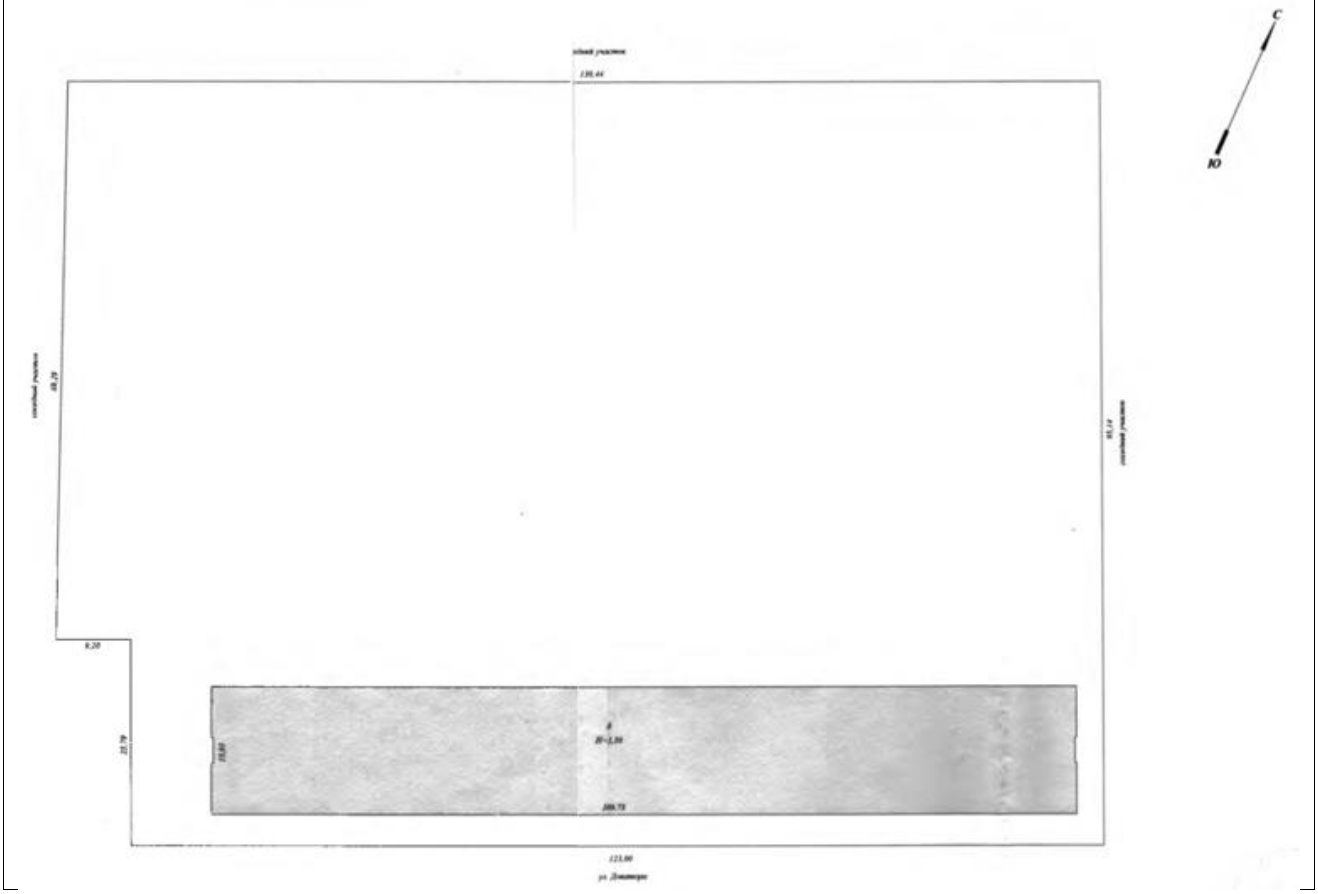
[4] В соответствии с данными портала услуг Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/

Характеристика	Значение/ описание

План границ земельного участка (согласно данным https://pkk.rosreestr.ru)



План границ земельного участка (согласно данным технического паспорта)



Фотообзор Объекта оценки

Фото 1 Подъездные пути

Фото 2 Подъездные пути, окружение Объекта оценки

Фото 3 Подъездные пути, окружение Объекта оценки

Фото 4 Окружение Объекта оценки (стихийная парковка перед Объектом оценки)

Фото 5 Окружение Объекта оценки (стихийная парковка перед Объектом оценки)

Фото 6 Окружение Объекта оценки (стихийная парковка перед Объектом оценки)

Фото 7 Подъездные пути, окружение Объекта оценки

Фото 8 Окружение Объекта оценки

Фото 9 Въезд на территорию

Фото 10 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 11 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 12 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 13 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 14 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 15 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 16 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 17 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 18 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 19 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 20 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 21 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 22 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 23 Объект незавершенного строительства картографического производства

Фото 24 Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61

Фото 25 Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61

Фото 26 Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61

Фото 27 Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61

Фото 28 Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61

Фото 29 Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61

Фото 30 Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61

Оценщиком 16 декабря 2022 г. был проведен осмотр Объекта оценки. По результатам осмотра выявлены следующие основные особенности Объекта оценки:

- оцениваемый объект находится в непригодном для эксплуатации (дальнейшего завершения строительства) состоянии, часть строения разрушена;
- рельеф оцениваемого земельного участка преимущественно ровный, требуется рекультивация земельного участка;

- на дату осмотра оцениваемые объекты не используются.

Было определено техническое состояние оцениваемого объекта недвижимости. Результаты представлены далее в таблице.

Таблица 12

Наименование объекта	Характеристика физического состояния	Оценка физического состояния
Объект незавершенного строительства картографического производства	Объект находится в ветхом состоянии, перекрытия частично обрушены, стены частично обрушены. Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкций к эксплуатации учитывая длительный период между началом строительства и датой оценки (28 лет). В оцениваемом объекте отсутствует кровля, большая часть перекрытий, стен, перегородок в результате чего имеющиеся конструктивы подвергаются атмосферным воздействиям, что существенно снижает пространственную жесткость здания, несущую способность фундамента и грунтов основания. Мероприятия консервации объекта не проводились.	Ветхое (недопустимое)

9.3 Описание местоположения Объекта оценки

Краткая характеристика Ростовской области[5]

Таблица 13

Показатель	Описание или характеристика показателя
Расположение	Ростовская область — субъект Российской Федерации на юге европейской части России, входит в состав Южного федерального округа.
	Административный центр — город Ростов-на-Дону.
Расположение на карте РФ	
Площадь, кв.км.	100 967 км² (33-е место)
Численность населения, чел.	↗4 200 729 чел. (6-е место)
Динамика численности населения	Возрастает
Плотность населения, чел./кв.км.	41,6
ВРП на душу населения, млрд. руб.	1 446,2
Рейтинг ВРП среди субъектов РФ	12
Административно территориальное деление	Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Ростовской области», субъект РФ включает: • 55 административно-территориальных образований: ○ 12 городских округов ○ 43 муниципальных района • 408 административно-территориальных единиц: ○ 18 городских поселений ○ 390 сельских поселений. Они в рамках административно-территориального устройства включают населённые пункты и районы в городе.
Промышленность	На территории области развиты аграрная промышленность, пищевая-перерабатывающая промышленность, тяжёлое и сельскохозяйственное машиностроение, угольная промышленность, автомобилестроение.

[5] Источник информации: https://ru.wikipedia.org

Показатель	Описание или характеристика показателя
Сельское хозяйство	На 1 января 2021 года сельское население — 1 330 696 человек, 32 % населения Ростовской области. Ростовская область — крупный производитель сельхозпродукции (4,6 % российского производства, второе место после Краснодарского края). Главное богатство области — её почвенные ресурсы. В общей структуре земли чернозёмы составляют почти 65%. Более 60% валовой продукции сельского хозяйства области производится в отраслях растениеводства. Первостепенное значение в его структуре имеет зерновое хозяйство, под которым занято около половины посевных площадей. По валовому сбору зерна Ростовская область занимает третье место в России после Краснодарского и Ставропольского краёв (6617 тысяч тонн в 2014 году). Главная зерновая культура — озимая пшеница. Широко распространены посевы кукурузы, риса, проса, гречихи и других крупяных культур, сои. Большие площади заняты под овощеводство. По сборам овощей область занимает пятое место в РФ. На промышленной основе создано садоводство и виноградарство. По сборам плодов и ягод область занимает шестое место в России. Валовой сбор зерна в 2020 году 12 млн 383 тысячи тонн (на 250 тысяч тонн больше чем в 2019). Более 90% из собранного урожая пшеницы составляет продовольственное зерно. Урожай поздних зерновых культур (кукуруза на зерно, просо, сорго, рис) составил 702 тысячи тонн. Валовой сбор масличных культур 1 млн 425 тысячи тонн. Из них урожай подсолнечника составил почти 1,3 млн тонн. Средняя урожайность зерновых в области в 2019 году составила 34,1 ц/га (в весе после доработки), в том числе озимой пшеницы 35,6 ц/га. Средняя урожайность подсолнечника в области в 2020 году составила 19,0 ц/га, при средней урожайности в ЮФО 17,9 ц/га, по России 17,4ц/га, а в регионах-лидерах более 30 ц/га
Транспорт	**Железнодорожный** В Ростовской области находятся железные дороги, относящиеся к Северо-Кавказской железной дороге. Через область проходят железнодорожные маршруты, ведущие из запада, центра страны, Сибири, Урала, Поволжья и других регионов на юг России — в регионы Южного и Северо-Кавказского федеральных округов (к морским портам Азовского, Чёрного и Каспийского морей), а также в курортные зоны Черноморского побережья Кавказа, Кавказских Минеральных Вод и другие. Крупнейшими железнодорожными узлами Ростовской области являются Ростов-Главный, Батайск, Сальск и Лихая. Главный железнодорожный вокзал станции Ростов-Главный имеет самый высокий пассажиропоток в Южном федеральном округе — более 3 млн пассажиров в год. **Водный** Основные водные артерии области — реки Дон и Северский Донец. Имеют статус морских портов Азовского моря и наибольший грузооборот Таганрог (2,4 млн тонн), Азов (6,6 млн тонн) и Ростов-на-Дону (12,9 млн тонн). Крупнейшим инфраструктурным проектом в низовьях реки Дон является строительство Ростовского универсального порта, на 2016 год построены его 1-й и 2-й грузовые районы. Проектируемая общая пропускная способность РУПа — 16 миллионов тонн грузов в год. Разработан по инициативе ГК «Азово-Донское пароходство»

Краткая характеристика г. Ростов-на-Дону [6]

Таблица 14

Показатель	Описание или характеристика показателя
Название населенного пункта	**Ростов-на-Дону** (в разговорной речи часто — Ростов) — крупнейший город на юго-западе России, административный центр Южного федерального округа и Ростовской области. Город воинской славы (2008).
Расположение на карте	

[6] Составлен на основании данных сайта http://ru.wikipedia.org

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Описание или характеристика показателя</th></tr>
<tr><td>Географическое положение</td><td>Ростов-на-Дону располагается в юго-восточной части Восточно-Европейской равнины. Город большей частью располагается на правом берегу реки Дон, на левом берегу находятся некоторые промышленные предприятия и торгово-развлекательные центры (см. Левбердон). Юго-западные окраины города примыкают к дельте реки Дон (донским гирлам). Ростов-на-Дону находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00.</td></tr>
<tr><td>Площадь, кв. км</td><td>348,5</td></tr>
<tr><td>Численность населения, чел.</td><td>↗1 142 162</td></tr>
<tr><td>Динамика численности населения</td><td>Возрастает</td></tr>
<tr><td>Плотность населения, чел./км²</td><td>3 277,37</td></tr>
<tr><td>Административное деление</td><td>
<table>
<tr><th>№</th><th>Район</th><th>Площадь, км²</th><th>Население, чел</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Ворошиловский район</td><td>38,0</td><td>↗222 591</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Железнодорожный район</td><td>69,0</td><td>↗108 231</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Кировский район</td><td>18,6</td><td>↘59 561</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Ленинский район</td><td>13,0</td><td>↘79 649</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Октябрьский район</td><td>49,5</td><td>↘166 252</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Первомайский район</td><td>44,1</td><td>↘188 530</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Пролетарский район</td><td>37,1</td><td>↘121 106</td></tr>
<tr><td>8</td><td>Советский район</td><td>85,4</td><td>↗196 242</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>Транспорт</td><td>Ростов-на-Дону является крупнейшим транспортным узлом в Южном федеральном округе России. В городе расположены:
• Управление Северо-Кавказской железной дороги филиала ОАО «РЖД»;
• Международный аэропорт Платов, который обслуживает рейсы по России и СНГ, а также международные рейсы в страны Европы, Африки и Азии. Аэропорт введён в эксплуатацию в декабре 2017 года и находится недалеко от станицы Грушевской, в 40 км от Ростова-на-Дону.
• Международный морской порт, который специализируется на переработке минерально-строительных, тарно-штучных грузов, лесоматериалов, металла.
• Железнодорожные вокзалы Ростов-Главный, Ростов-Пригородный, Первомайская, Гниловская, Сельмаш и Ростов-Западный. Остановочные железнодорожные платформы: Заречная, Ростов-Берег, Рабочий городок, Октября, Микояна, Ростов-Товарный, Орджоникидзе, Красный Аксай, Кизитеринка, Левенцовская, Сады, 1337 км.
• Главный автовокзал ПАО Донавтовокзал и Автовокзал на проспекте Шолохова (бывший пригородный автовокзал).
• Более двадцати автостанций отправления и прибытия пригородного и междугородного пассажирского автотранспорта.
Через Ростов-на-Дону проходит несколько автомобильных дорог федерального, регионального и местного значений, в том числе магистраль М4 «Дон», которая проходит по окраине восточной стороны города, пересекая реку Дон по Аксайскому мосту.</td></tr>
</table>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Экономика	**Крупнейшие промышленные предприятия:** • Завод «Прибор» — создание и изготовление радиоэлектронных средств для ВМФ России. • ОАО «Алмаз» — производство средств радиоэлектронной борьбы (РЭБ) и связи. • ОАО «Горизонт» — производитель навигационных радиолокационных станций для гражданского и военного флотов, средств охраны границы, средств отображения различного назначения, электронных вычислителей. В настоящее время большая часть территории бывшего государственного оборонного предприятия (КБ, заводоуправление, здание столовой, цеха), в начале 1990-х годов раздроблённого на мелкие дочерние фирмы, используется для коммерческих нужд — построены мегамаркеты и выставочные павильоны, сдаются в аренду торговые площади. • ГПЗ-10 — производство подшипников. • Донской табак — один из крупнейших в России производителей сигарет. В настоящий момент производство выведено на левый берег Дона, в Заречную промзону. • ОАО «Завод «Квант» — единственное предприятие в России по производству целого ряда приборов ориентации космических аппаратов (КА). • Завод «Молот» — производитель смесителей. • «ЗАО «Агат»» — производитель оборудования для лёгкой промышленности. • Ростовская ТЭЦ — производитель тепло- и электроэнергии. • «Ростсельмаш» — крупнейший производитель самоходных зерноуборочных и кормоуборочных комбайнов. • Ростовский завод специнструмента, техоснастки является крупнейшим на Юге России производителем технологической оснастки: штампов для холодной листовой и горячей штамповки для всех отраслей промышленности, валкового и профилегибочного инструмента для трубной и металлургической отраслей. • Компания «Регата» и водочный завод «Южная столица» — крупнейшие в области дистрибьюторы и производители алкогольной продукции. • «Роствертол» — производитель вертолётов Ми-24, Ми-26, Ми-28, Ми-35. • «Ростпродмаш» — производитель оборудования для пищевкусовой промышленности. • ЗАО «Эмпилс» — один из крупнейших в России производителей ЛКМ. • ФГУП РНИИРС — Государственный Ростовский-на-Дону научно-исследовательский институт радиосвязи, один из немногих, сумевших в 1990-е годы сохранить кадры и производство. Производство и разработка антенн и станций космической и специальной связи, в основном оборонного назначения. • «Пьезоэлектрик», созданное в 1992 году на базе НКТБ «Пьезоприбор» Ростовского госуниверситета, разрабатывает и выпускает средства измерения давления, уровня, расхода и температуры. • ОАО «Донавтовокзал» — крупнейшее автотранспортное предприятие юга России, осуществляющее автобусные перевозки по России, на Украину и в Молдавию.

Объекты недвижимого имущества расположены по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152.

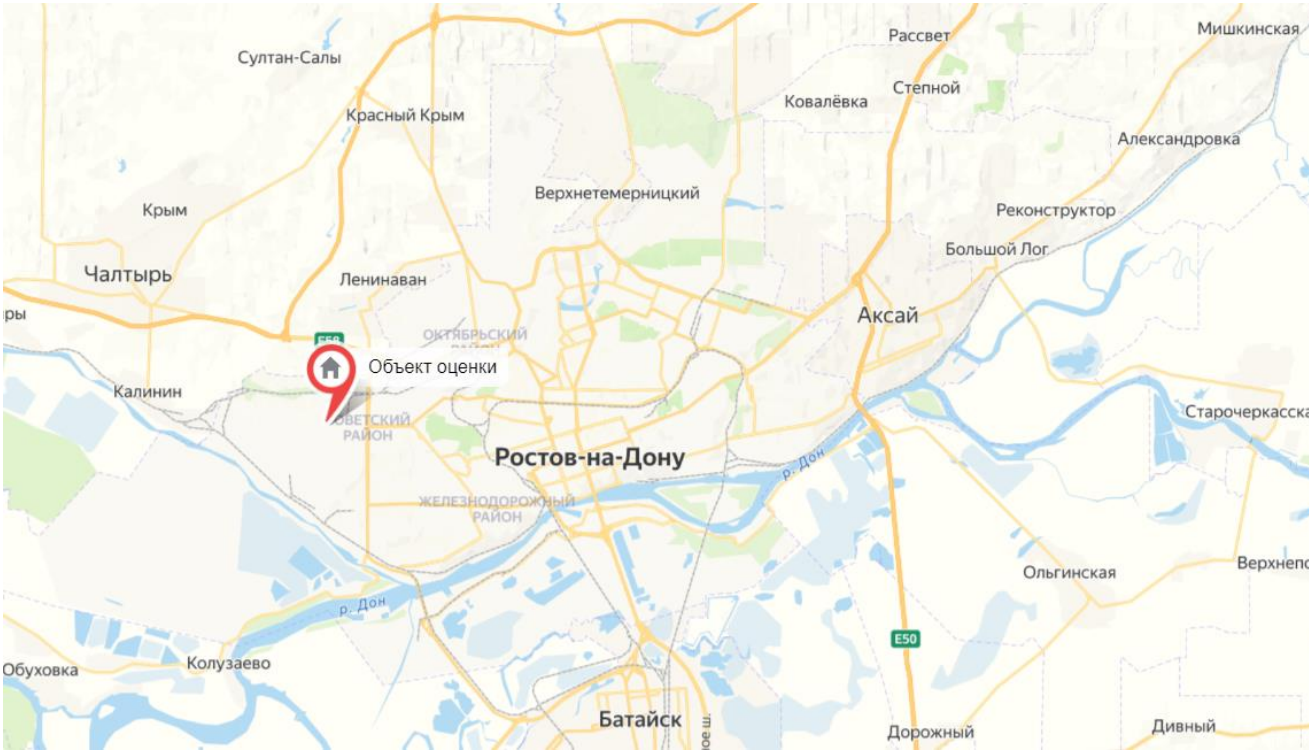


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на фрагменте карты Ростовской области

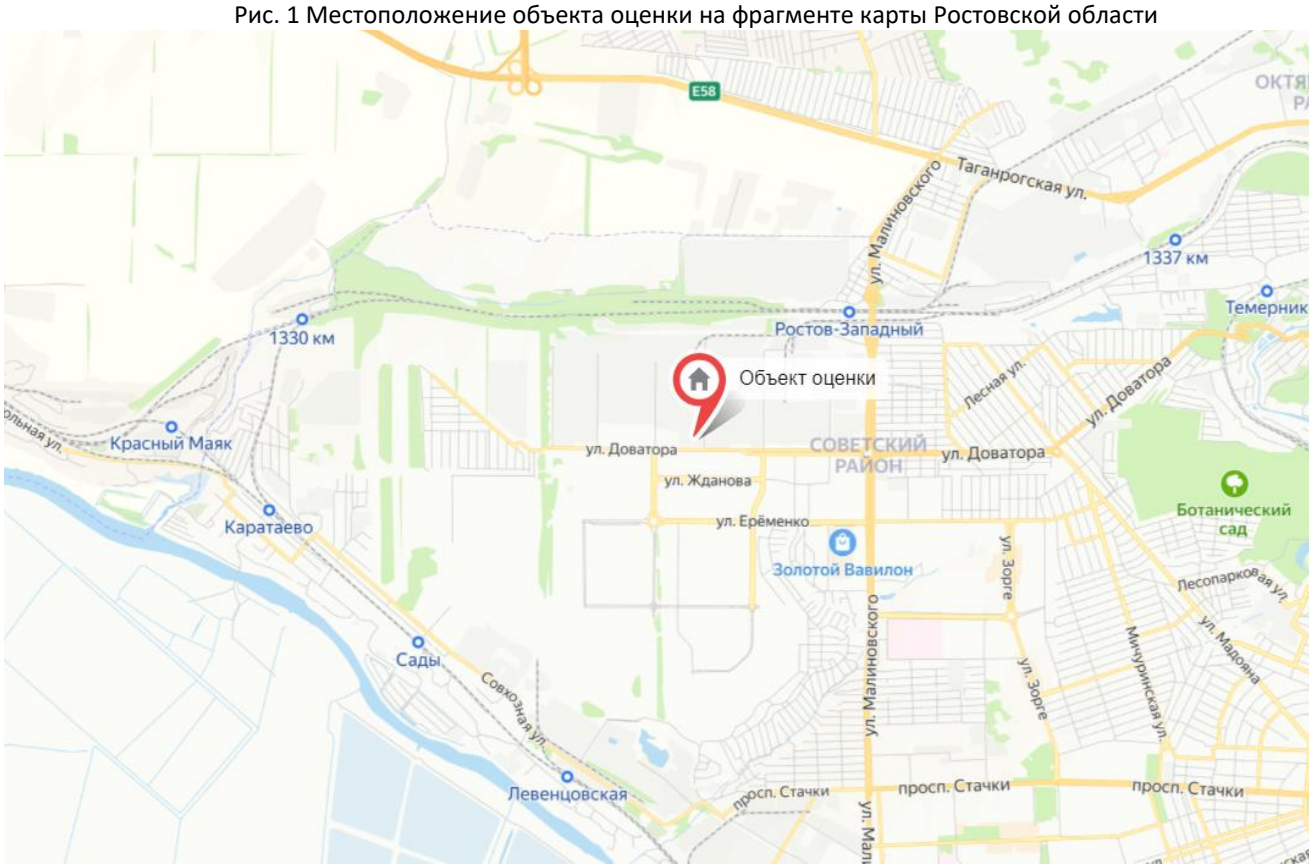


Рис. 2 Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Ростов-на-Дону

Рис. 3 Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Ростов-на-Дону (снимок со спутника)

Описание локального местоположения Объекта оценки представлено далее в таблице.

Таблица 15

Наименование	Характеристика
Адрес	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152
Расположение	Оцениваемые объекты расположены в Советском районе г. Ростов-на-Дону. На территории Северо-Западной промзоны, на окраине города, вблизи микрорайона Левенцовский.
Окружение	Объект оценки окружают: с севера – промышленные предприятия; с востока – промышленные предприятия; с юга – незастроенные участки (размещение инженерных сетей), объекты коммерческого общественно-делового назначения; с запада – объекты коммерческого назначения: производственно-складского, административного, торгового.
Расположение относительно крупных автодорог	Расположен вблизи ул. Доватора, на расстоянии 1,5 км от ул. Малиновского
Удобство подъездных путей	Подъезд к территории осуществляется с ул. Доватора
Наличие парковочных мест	Имеется возможность парковки в непосредственной близости от объекта оценки (перед оцениваемым земельным участком организована стихийная парковка) и на его территории
Транспортная доступность - на автомобиле; - на общественном транспорте	Хорошая Хорошая. Остановка общественного транспорта «МРЭО ГИБДД» на расстоянии 50 м
Движение по дороге, на которой расположен объект	Двустороннее
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, торговые центры, фитнес-клуб
Поток автотранспорта	Средней интенсивности по ул. Доватора
Поток пешеходов	Средней интенсивности
Престижность окружения	Средняя
Деловая активность	Средняя

Вывод:

В целом местоположение Объекта оценки характеризуется следующими особенностями:

– Объект оценки расположен в Советском районе г. Ростов-на-Дону. На территории Северо-Западной промзоны, на окраине города, вблизи микрорайона Левенцовский;

– Объект оценки расположен в окружении объектов смешанного коммерческого назначения (промышленного, административного, торгового);

– доступность общественным транспортом в районе расположения Объекта оценки характеризуется как «хорошая»;

– согласно данным карты градостроительного зонирования г. Ростов-на-Дону, оцениваемый объект расположен в зоне «ПКТ – коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона».

Вышеуказанные характеристики местоположения объекта позволяют охарактеризовать данную зону как пользующуюся средним спросом на рынке коммерческой недвижимости г. Ростов-на-Дону.

9.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

Элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, не выявлено.

9.5 Текущее использование Объекта оценки

В настоящее время Объект оценки не используется.

9.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки существенно влияющих на его стоимость, не обнаружено.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1 Анализ влияния общей политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта[7]

Страны запада ввели ограничительные меры сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР, действий на Украине в 2022 году. Вступившие в силу санкции являются колоссальными по своему масштабу и уже повлияли на экономику и жизни многих россиян.

США, ряд стран Европейского союза, Великобритания, Канада, Австралия, Япония, Турция, Южная Корея, Сингапур осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно применяют экономические санкции.

Санкции против банковского сектора РФ

Под санкции Соединенных штатов попали крупные российские банки. У четырех банков (Новикомбанк, ВТБ, Открытие, Совкомбанк) и их дочерних компаний заморожены все долларовые активы. Частичные ограничения США ввели против Сбербанка и его «дочек», ограничили операции в долларах. При этом активы СберБанка в США не замораживаются.

Для клиентов этих пяти банков заблокирована возможность использовать карты Visa и Mastercard за границей и в интернет-магазинах, зарегистрированных в странах, которые ввели санкции. Теперь им невозможно покупать иностранные ценные бумаги. ApplePay и GooglePay заблокировали платежи для держателей карт этих банков, либо для оплаты через платежные терминалы этих банков.

Также частичные ограничения со стороны США коснулись Газпромбанка, Московского кредитного банка, Альфа-банка, Россельхозбанка: им нельзя получать займы и приобретать ценные бумаги на рынках капитала США.

США совместно с ЕС анонсировали запрет на все транзакции с российским Центробанком и заморозку его активов, а также отключение некоторых банков от финансовой системы SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunications, сокращенно SWIFT, – это система передачи финансовых сообщений, например, платёжных поручений для выполнения транзакций).

Экономические санкции против РФ

С 8 марта 2022 г. запрещен импорт нефти и газа из России в США.

США сообщили о блокировке поставок в РФ товаров и технологий американского происхождения или произведенных с применением американского оборудования, например, на произведенных в Японии, Тайване и Сингапуре полупроводников.

При этом санкции не распространяются на программное обеспечение, предназначенное для рядовых конечных потребителей (компьютеры, телефоны, цифровые камеры и т.д.).

Санкции Стран ЕС

Евросоюз запретил российским клиентам размещать в европейских банках депозиты на сумму свыше €100 тысяч, а также покупку ценных бумаг в евро.

Страны-члены ЕС ввели ограничение на поставку, страхование, техническое обслуживание товаров нефтяного сектора, также Россия теперь не сможет закупать или брать в лизинг все типы самолетов, вертолетов, космических технологий, приобретать запчасти к ним.

60 ведущим промышленным компаниям России, среди которых производители самолётов «Сухой» и «Туполев», ракетно-космический центр РЖД, «Прогресс», Калашников, «Алмаз-Антей», «Камаз», «Севмаш», «Уралвагонзавод», «Севкомфлот», им нельзя сотрудничать с европейскими компаниями и получать от них инвестиции.

[7] Источник информации: https://iz.ru/1299050/2022-03-01/putin-podpisal-ukaz-o-dopolnitelnykh-ekonomicheskikh-merakh-v-rossii, https://emigrating.ru/10-03-2022-sanktsii-protiv-rossii-poslednie-novosti/.

Германия остановила сертификацию «Северного потока – 2», заморозив проект на неопределенный срок.

Европейские автопроизводители Mercedes-Benz, BMW, Volkswagen (владеет марками Audi, Skoda, Volkswagen, Bentley, Lamborghini, Ducati, Porsche), приостановили поставки машин в Россию на неопределенный срок.

02.03.2022 ЕС отключили от SWIFT 7 российских банков: ВТБ, Совкомбанк, «Открытие», «Россия», Новикомбанк, «ВЭБ.РФ», Просвязьбанк.

Англия ввела блокирующие санкции против российских банков, в первую очередь заморозив активы ВТБ, запретила доступ к финансовой системе Великобритании. Под санкции Лондона также попали компании «Ростех», «ОАК», «ОСК» и «Уралвагонзавод».

Премьер-министр Канады Джастин Трюдо сообщил о вступлении в силу новых санкций против России. Канадцам запрещены финансовые операции с ЛНР и ДНР, введены персональные санкции против 382 россиян и 32 компаний. Под санкции попали Алроса, Газпром, РЖД, Сбербанк, ВТБ, Альфа Банк и РусГидро.

С 25 февраля 2022 года заморозила активы банковских учреждений. Введен запрет на ввоз бу машин в Россию из Японии. Ведены ограничения на экспорт товаров организациям, связанным с укреплением военного сектора.

Токио ввел санкции против 49 компаний из судостроительной, авиастроительной отраслей («Казанский вертолетный завод», «Туполев», «МиГ», «Адмиралтейские верфи» и др), всех подразделений в составе Вооруженных сил России, «Рособоронэкспорт», ФСБ, СВР, «Оборонпром», экспертно-криминалистического центра МВД в Нижнем Новгороде. Им с 8 марта запрещены поставки товаров японских производителей.

Турция объявила о планах в скором времени заблокировать для прохождения военных кораблей свои проливы Босфор и Дарданеллы, за исключением тех случаев, когда судна России или Украины возвращаются в порты своих стран.

Сеул сообщил о намерении усилить проверку экспортируемых товаров и не допустить поставку в Россию материалов стратегического значения.

Южная Корея планирует позднее расширить список нестратегических материалов, в числе которых полупроводники, ПК, телефоны, товары для авиационной и космической промышленности.

Руководство страны анонсировало решение дополнительно продать нефть и сжиженный природный газ (СПГ) из своих стратегических запасов в Европу, чтобы вернуть баланс мировым рынкам.

Кроме того, Сеул сообщил о готовности совместно с другими странами-партнерами заблокировать SWIFT для России.

Власти Сингапура решили увеличить контроль над экспортируемыми товарами, а также заблокировать некоторые банки РФ.

Австралия и Новая Зеландия огласили списки персональных санкций против российских чиновников. Новая Зеландия помимо персонального списка, ввела запрет на экспорт в Россию товаров военного назначения.

Авиасообщение и железнодорожное сообщение:

24 февраля Молдавия закрыла свое воздушное пространство для российских самолетов;

25 февраля Великобритания запретила российским самолетам (как самолетам авиакомпаний, так и частным) находиться в своем воздушном пространстве;

27 февраля все страны ЕС закрыли воздушное пространство для самолетов России. Это означает, что самолеты не могут взлетать и садиться на территории Евросоюза, им запрещены также транзитные полеты;

27 февраля власти Канады, Исландии, Норвегии также закрыли свое воздушное пространство для авиации России;

28 февраля Швейцария закрыла небо для самолетов РФ.

2 марта США закрывают воздушное пространство для самолетов России;

1 марта Финляндия сообщила о разрыве связей с (РЖД) за исключением необходимых трансграничных перевозок.

Проблемы с грузопотоком вследствие санкций

До введения санкций, с ноября 2021 года, машины выстраивались в многокилометровые очереди на границах между Литвой и Белоруссией, затрудняя грузопотоки как в ЕС, так и в РФ.

После введения запретов на нахождение в воздушном пространстве ЕС, США, Великобритании и других стран, остановились не только перелеты пассажиров, но и авиапоставка грузов.

2 марта 2022 г стало известно, что рынок в России временно покинули 3 лидирующие контейнерные линии: Mediterranean Shipping Company, Maersk, и CMA CGM, имеющие в совокупности долю мирового рынка 46,9%.

Затруднены грузовые перевозки не санкционных товаров по железной дороге со стороны между Европой и Россией.

Президент России Владимир Путин подписал указ о введении дополнительных временных экономических мер для обеспечения финансовой стабильности в стране. Об этом во вторник, 1 марта, сообщили в пресс-службе Кремля.

Согласно документу указа, решение о принятии дополнительных мер было принято в связи с «недружественными и противоречащими международному праву действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций», которые направлены на введение санкций в отношении граждан и юрлиц России.

28 февраля Владимир Путин также подписал указ «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями США и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций».

Согласно документу, перечисление средств в иностранной валюте по договорам займа резидентам запрещено. Кроме того, указывалось, что публичные акционерные общества (ПАО) смогут покупать размещенные ими акции до 31 декабря 2022 года. При этом ПАО не смогут приобретать размещенные ценные бумаги «в целях сокращения их общего количества».

Министерство финансов США запретило осуществлять операции с российскими Центробанком, Минфином и Фондом национального благосостояния. Также 24 февраля США наложили санкции на ряд компаний с госучастием или важных для экономики организаций и еще на «две компании с преобладанием частного капитала». Санкции США и ЕС затронули и несколько российских банков.

Пресс-секретарь президента РФ Дмитрий Песков, в свою очередь, заявил, что агрессивные действия против России носят ультраконцентрированный характер, однако они имели место и ранее. По его словам, в Европе ошибаются, считая, что путем введения санкций они смогут заставить Россию изменить позицию.

При этом на фоне санкций Запада российский Центробанк анонсировал дополнительные меры поддержки кредитных организаций. В частности, ЦБ принял решение повысить ключевую ставку до 20%.

10.2 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта[8]

Основные показатели развития экономики в январе – октябре 2022 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года) приведены в таблице далее.

Таблица 16

	Январь-сентябрь 2022 г.	*В % к январю-сентябрю 2021 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.*
Валовой внутренний продукт		98,3[1)]	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3[2)]	104,3

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

	Октябрь 2022 г.	*В % к*		*Январь-октябрь-2022 г. в % к январю-октябрю 2021 г.*	*Справочно*		
		октябрю 2021 г.	*сентябрю 2022 г.*		*октябрь 2021 г. в % к*		*январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.*
					октябрю 2020 г.	*сентябрю 2021 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	100,4	98,9	106,0	100,1	105,8
Индекс промышленного производства		97,4	105,3	100,1	108,3	104,8	106,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1310,1	104,2	81,8	105,0	105,1	83,8	98,2
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	8,7	89,4	91,8	121,5	132,3	94,5	129,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	466,4	93,2	106,0	97,9	105,9	105,6	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	223,3	96,5	104,4	100,0	103,6	106,5	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3584,3	90,3	100,9	94,1	104,6	100,7	108,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1073,6	100,7	99,2	103,5	113,0	99,6	117,9
Индекс потребительских цен		112,6	100,2	114,1	108,1	101,1	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,8	97,5	114,4	127,5	100,4	123,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	88,5	100,3	80,5	69,7	100,0	86,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	68,4	91,4	46,3	23,9	94,7	63,6

	Сентябрь 2022 г.	*В % к*		*Январь-сентябрь-2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.*	*Справочно*		
		сентябрю 2021 г.	*августу 2022 г.*		*сентябрь 2021 г. в % к*		*январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.*
					сентябрю 2020 г.	*августу 2021 г.*	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	61879	112,1	103,3	112,6	109,6	104,3	109,3
реальная		98,6	103,2	98,5	102,0	103,7	103,0

[8]Источник информации: https://gks.ru

10.3 Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта[9]

Основные показатели социально-экономического развития Ростовской области за январь – октябрь 2022 год (в % к соответствующему периоду предыдущего года) приведены в таблице далее.

Таблица 17

Наименование	Январь-октябрь 2021		Январь-октябрь 2022	
	всего	в % к январю-октябрю 2020	всего	в % к январю-октябрю 2021
Индекс промышленного производства[1], %	Не рассчитывается в абсолютных значениях	113,1	Не рассчитывается в абсолютных значениях	102,0
Ввод в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), тыс. кв. м:	2169,5	115,8	2285,6	105,3
в том числе индивидуальными застройщиками[2], тыс. кв. м	1316,5	141,2	1390,0	105,6
Объем продукции сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий), млрд рублей	363,7	114,1[3]	394,0	105,5[3]
Производство продукции растениеводства в хозяйствах всех категорий (по состоянию на 1.11.2022), тыс. тонн:				
зерно в первоначально оприходованном весе	13462,6	109,3	15071,9	112,0
в т.ч. пшеница	11430,1	109,8	13438,7	117,6
подсолнечник	1717,7	142,0	1437,3	83,7
Производство продукции животноводства (в хозяйствах всех категорий):				
мясо (скот и птица в живом весе), тыс. тонн	246,8	121,5	303,9	123,1
молоко, тыс. тонн	946,6	99,8	950,1	100,4
яйца, млн штук	1126,0	76,2	1384,8	123,0
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млрд руб.	936,6	112,3[3]	1063,2	97,8[3]
Оборот общественного питания, млрд руб.	33,9	111,5[3]	40,8	106,5[3]
Среднесписочная численность работников за январь-сентябрь[4], тыс. человек	1032,1	99,8	1029,5	99,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников за январь-сентябрь[4] руб.	37930,4	109,1	42907,7	113,1
Индекс потребительских цен в %:				
октябрь к сентябрю	Не рассчитывается в абсолютных значениях	101,4	Не рассчитывается в абсолютных значениях	100,3
октябрь к декабрю предыдущего года	Не рассчитывается в абсолютных значениях	106,7	Не рассчитывается в абсолютных значениях	110,7
октябрь к октябрю предыдущего года	Не рассчитывается в абсолютных значениях	108,6	Не рассчитывается в абсолютных значениях	112,7

[1] Индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". Начиная с итогов за январь 2020 года, в расчетах индексов промышленного производства в качестве базисного используется 2018 год.

[2] Информация сформирована Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области по кадастровым районам области.

[3] Индекс физического объема, рассчитанный с учетом индекса-дефлятора.

[4] По крупным, средним и малым предприятиям и организациям с учетом дорасчета.

[9] Источник информации: https://mineconomikiro.donland.ru/

10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Позиционирование Объекта оценки

Данный раздел является обязательным при оценке недвижимого имущества в соответствии с п.11 ФСО №7.

При позиционировании Объекта оценки прежде всего необходимо учитывать местоположение Объекта оценки, перспективы развития территории, окружающую застройку и градостроительные регламенты, действующие на дату оценки.

При определении сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, учитывалось следующее:

– Объект оценки расположен в Советском районе г. Ростов-на-Дону. На территории Северо-Западной промзоны, на окраине города, вблизи микрорайона Левенцовский;

– доступность общественным транспортом в районе расположения Объекта оценки характеризуется как «хорошая»;

– согласно данным карты градостроительного зонирования г. Ростов-на-Дону, оцениваемый объект расположен в зоне «ПКТ – коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона».

Поскольку оцениваемый земельный участок согласно градостроительным регламентам, действующим на дату оценки, относится к зоне ПКТ «Коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона», в дальнейшем Оценщик рассматривал земельный участок для размещения объектов коммерческого назначения.

Таким образом, в дальнейшем Оценщик уделял внимание сегменту рынка земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения.

10.5 Описание круга потенциальных покупателей Объекта оценки

Учитывая местоположение Объекта оценки, его состояние, наличие и состояние подъездных дорог и ближайшее окружение, а также перспективу развития района местоположения Объекта оценки, круг потенциальных покупателей оцениваемых объектов состоит из юридических или физических лиц, осуществляющих коммерческую деятельность на территории г. Ростов-на-Дону.

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

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара – недвижимости. Помимо вышеуказанных субъектов (покупателя и продавца) на рынке недвижимости имеются посреднические организации, структурирующие, классифицирующие и сегментирующие рынок недвижимости. К ним относят аналитические агентства, агентства недвижимости, печатные и интернет-издания. Далее представлена краткая характеристика этих субъектов с указанием наименования и контактной информацией.

Агентства недвижимости

На рынке недвижимости Ростовской области присутствует более 50 риэлтерских компаний. Далее приведены наиболее известные агентства недвижимости.

Таблица 18

№ п/п	Наименование агентства	Местонахождение	Контактная информация	Сайт (эл.адрес)
1	Агентство недвижимости «Ваш выбор+»	г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ленина, 89, 1 этаж	тел.: + 7 (863) 218-32-32	вашвыборплюс.рф
2	Агентство недвижимости «Усадьба»	г. Ростов-на-Дону, ул. Каяни 10	тел. +7 (903) 400-88-00	-
3	Агентство недвижимости «МС»	г. Ростов-на-Дону, пер. Университетский,115	тел. +7 (863)2-61-31-81	msagent.ru
4	Агентство недвижимости «Титул	г. Ростов-на-Дону, пр-кт Буденновский, д 35, офис 4	тел. +7 (863) 290-78-78	www.realtitul.ru
5	Агентство недвижимости «Ваш вариант»	г. Ростов-на-Дону, пр-кт Королева, д 9В, 2 этаж 3 офис	тел. +7 (863) 301-11-88	www.vv61.ru
6	Агентство недвижимости «Дон МТ»	г. Ростов-на-Дону, пр-кт Буденновский, д 13, 3 этаж, 301 офис	тел.: +7 (863) 227-09-09	www.donmt.ru
7	Система независимой оценки	г. Ростов-на-Дону, пер. Согласия 7, 4 этаж, офис 409	тел.: + 7 (863) 244-17-81	www.sno-yufo.ru
8	Оценочная компания «Элит-оценка»	г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, д.6 офис 609	тел.: +7 (863) 264-45-66	elite-ocenka.ru
9	Агентство недвижимости «Азбука жилья»	г. Миллерово, ул. 3-Интернационала, 21А, 1 этаж	тел.: +7 (909) 431-52-71	www.abchousing161.ru
10	Агентство недвижимости «Частный риелтор»	г. Миллерово, ул. Фрунзе,10, 2 этаж, офис 3	тел.: + 8 (928) 957-36-50	agenstwosidorovama.umi.ru
11	Агентство недвижимости «Донской парус»	г. Миллерово, ул. Седова, 12 офис 1	тел.: + 7 (86385) 3-13-55	-
12	ИП «Кузнецова» -оценка недвижимости и транспортных средств	г. Миллерово, ул. Максима Горького, 23	тел.: +7 (906) 454-20-98	-
13	Миллеровский центр юридических услуг	г. Миллерово, ул. Донецкая, 2-м/48-м	тел.: +7 (960) 443-54-18	mill-help.ru
14	АН «Ямал»	г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна д.48 оф.2	тел: 8 (863) 227 07 45	www.2270745.ru

Печатные и интернет-издания

Среди наиболее востребованных специализированных печатных изданий на рынке недвижимости Ростовской области можно выделить газеты «Все для Вас», «Из рук в руки» и другие издания.

Указанные издания размещают на своих страницах объявления от частных лиц с предложениями о совершении сделок с жилой и коммерческой недвижимостью, а также модульную и строчную рекламу от агентств недвижимости, строительных и дизайнерских компаний. Издания имеют обширную сеть распространения: от крупных сетевых компаний до частных распространителей. Распространяются издания также посредством рассылки почтовыми отправлениями и электронной почтой. Интернет-версия указанных средств массовой информации, как правило, имеет доступ к архивам базы данных.

Основные интернет-сайты недвижимости Ростовской области представлены далее в таблице.

Таблица 19

№ п/п	Наименование сайта	Электронный адрес
1	АВИТО. Ру (сайт объявлений)	avito.ru
2	Move.ru (сайт объявлений)	move.ru
3	100realt.ru (сайт объявлений)	100realt.ru
4	Multilisting.su (сайт объявлений)	multilisting.su
5	Vsn.ru (сайт объявлений)	vsn.ru
6	Твой адрес (сайт объявлений)	tvoyadres.ru
7	Циан (сайт объявлений)	cian.ru
8	Домофонд (сайт объявлений)	domofond.ru

Анализ рынка недвижимости г. Ростов-на-Дону

Структура рынка продажи коммерческой недвижимости в г. Ростов-на-Дону имеет следующий вид:

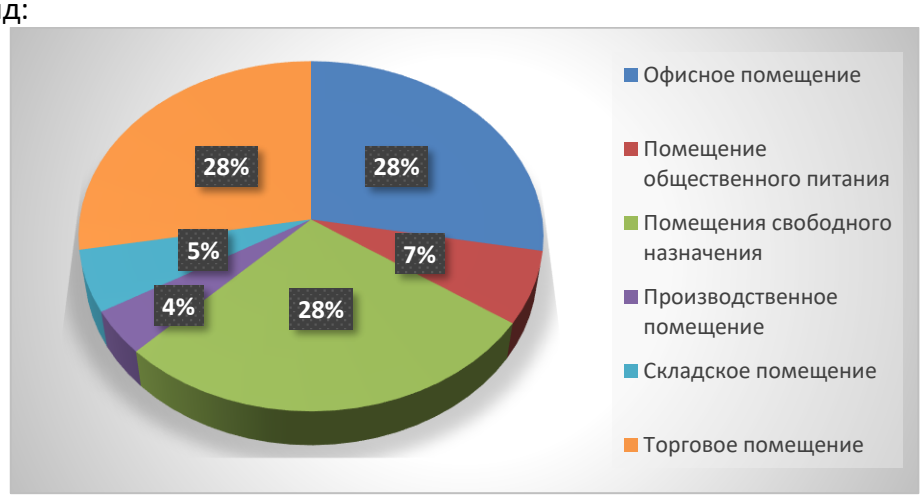


Диаграмма 1 Структура предложения на рынке недвижимости

Как видно из диаграммы основную долю рынка занимают помещения свободного назначения, офисные помещения и торговые помещения по 28% по каждому сегменту рынка, далее идут помещения общественного питания (7%), складские помещения (5%), производственные помещения (4%).

На рынке коммерческой недвижимости среди основных ценообразующих факторов можно выделить следующие:

- местоположение и престижность района;
- близость к основным магистралям и удобство подъезда;
- статус недвижимости;
- общая площадь объекта;
- техническое состояние;
- инженерное обеспечение;
- наличие и размеры парковки.

Цены продажи коммерческой недвижимости в г. Ростов-на-Дону

Средняя стоимость продажи коммерческой недвижимости представлена на рисунке ниже.

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 10.10.2022)
Производственные помещения (м^2)	31 868 руб.	+ 4 394 руб. За м^2	551 670 ... 150 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м^2)	137 827 руб.	+ 40 501 руб. За м^2	2 100 030 ... 102 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м^2)	63 091 руб.	- 4 797 руб. За м^2	2 000 000 ... 79 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м^2)	89 573 руб.	+ 17 287 руб. За м^2	800 000 ... 124 983 000 руб. за объект

Рис. 4 Средняя стоимость продажи коммерческой недвижимости в г. Ростов-на-Дону

Средняя стоимость объектов производственного назначения составляет 31 868 руб./кв.м, торговых объектов составляет 137 827 руб./кв.м, помещений общественного питания 63 091 руб./кв.м, помещений свободного назначения 89 573 руб./кв.м.

Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения

Традиционно на рынке земельных участков в целом сложилась следующая классификация, принятая среди сообщества участников рынка недвижимости: риэлторов, Оценщиков, собственников земельных участков, и их арендаторов.

Схематично данная классификация представлена на нижеследующем рисунке.

Рис. 5 Классификация земельных участков, принятая среди сообщества участников рынка недвижимости

В структуре предложения земельных участков в зависимости от целевого назначения в г. Ростов-на-Дону можно выделить доминирующие сегменты – участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), доля которых в общей структуре предложения составляет 76%, доля земельных участков сельскохозяйственного назначения – 17% и участки под коммерческую застройку – 7%.

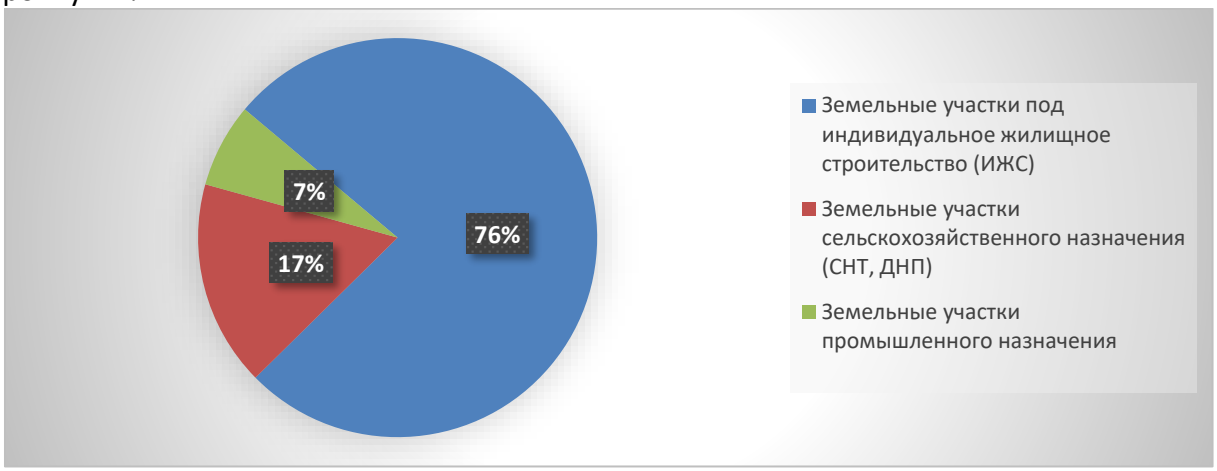


Диаграмма 2 Структура предложений земельных участков в зависимости от целевого назначения

Если проанализировать структуру предложения земельных участков под коммерческую застройку по площади, то самую большую долю в предложении составляют участки площадью до 100 соток.

Ценовая ситуация

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена тем, что рынок земли в отличие от рынка строений ограничен и конечен. Права на землю в г. Ростов-на-Дону оформляются либо путем долгосрочной аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность.

В данный момент ценовая ситуация на рынке земельных участков характеризуется снижением цен продажи и практически отсутствием сделок.

Срок экспозиции земельных участков начинается от пяти месяцев, что вынуждает продавцов существенно снижать стоимости земельных участков.

Стоимость земельных участков зависит от:

1) местоположения;
2) категории назначения земельных участков;
3) в какой стадии оформлены документы, подтверждающие право собственности;
4) наличия коммуникаций;
5) состояния подъездных путей (дорог)

6) площадь.

Одной из отличительных особенностей земельных участков коммерческого назначения г. Ростов-на-Дону является их неоднородность. Ярким примером этого является то, что порой участки, расположенные в 1 км друг от друга, отличаются ценой 1 сотки в разы. Это обусловлено влиянием на стоимость земельных участков основных ценообразующих факторов. К тому же, важно учитывать и то, что сами по себе земельные участки не представляют особого интереса без расположенных на них зданий и сооружений, без подъездных путей, возможности провести коммуникации, а это значит, что ценность земли определяется на основе многих факторов.

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в г. Ростов-на-Дону. Выявленные предложения приведены в таблице.

Таблица 20

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена продажи за объект, руб.	Цена продажи за 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	Ростовская область, Ростов-на-Дону, 2-я Краснодарская ул., 114 р-н Советский	Срочно по цене прошлого года продается участок 50 соток. Идеально под любой вид коммерческой деятельности. Подъезд с двух сторон с проспекта Стачки и со 2-Краснодарской. Фасад 50 метров. Договор по электроэнергии на 150квт. Подробности по телефону. Контактное лицо: Алик. Компанией предоставляется гарантия безопасности сделки. Документы готовы к продаже. Подходят любые виды расчетов. Сотрудничаем с банками-партнерами. Каталожный номер — B032729 Данный объект участвует в программе Trade-In Auto 61:44:0073301:6	5 009	35 000 000	6 987	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_2286470466
2	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Еременко - ул. Еляна - ул. Ткачева - пр-кт Солженицына	Продаём земельный участок, площадью 37 925 кв. м.Расположен в г.Ростов-на-Дону в Левенцовском районе, в границах квартала: ул. Еременко - ул. Еляна –ул. Ткачева - просп.Солженицына.В Левенцовском районе осуществляется комплексная жилая застройка. Координаты:47.230947,39.590602кадастровый номер: 61:44:0073012:2317 Получено разрешение сроком до 22 марта 2028 года на строительство специализированного магазина площадью 16 243 кв.м. с возможностью организации универсального торгового комплекса / рынка. В наличие проектная документация и положительное заключение экспертизы проекта.Стоимость:	37 925	220 000 000	5 801	https://rostov-region.afy.ru/rostov-na-donu/kupit-uchastok/20004603899?ysclid=lbnofjb07o53161612
3	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Совхозная, 2к	СРОЧНО. Продаю земельный участок находящийся в частной собственности. Категория земель: Земли населённых пунктов. Промназначение. Вода на участке. Газ по меже. Площадь 37,33сотки. Расположен не на фасаде. Стоимость сотки - 700 000(семьсот тысяч) рублей. Имеется уникальная возможность расширения участка до 1,4га.	3 733	24 500 000	6 563	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_373sot._promnaznacheniya_2674367202
4	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Пескова 17/22 р-н Советский	Участок 20 соток под коммерческую, производственную деятельность. Собственник. С Агентствами договора заключать не буду. Адрес участка: ул. Пескова 17/22 (адрес в процессе оформления) хороший торг или предложите свою цену. Могу 10 соток продать.	2 008	15 000 000	7 470	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_2550088944
5	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Доватора р-н Советский	Срочно продам 41 сотку земли, железная дорога. Все коммуникации. Срочная продажа! 61:44:0073401:2	4 113	26 000 000	6 321	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_41_sot._promnaznacheniya_2479248518
6	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 146/4 р-н Советский	Участок расположен на второй линии, имеет асфальтовое покрытие, электроэнергия - 500 кВт	50 000	150 000 000	3 000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_2392347463
7	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Пескова, 17Г	Продается земельный участок площадью 19 соток по адресу г. Ростов-на-Дону, улица Пескова, 17Г Характеристики и преимущества: - удобная транспортная доступность - рядом располагаются складские и производственные объекты - коммуникации подведены к участку - участок хорошо просматривается с проезжей части ул.Пескова - высокий трафик	1 900	11 500 000	6 053	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale__commercial_land__1585601554

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена продажи за объект, руб.	Цена продажи за 1 кв.м, руб.	Источник информации
8	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 73 р-н Советский	Участок прямоугольный, фасадом (70м) выходит рядом с остановкой общественного транспорта. Указанное место на карте условное. Никаких сооружений нет. Технический возможности подключения: 1) газоснабжение до 300 куб.м/час (возможно и свыше); 2) энергоснабжение к существующей подстанции (резерв до 40 мВт); 3) водоснабжение - колодец расположен под границей участка (не менее 200 куб.м/сутки) Есть градплан и топосъёмка.	40 000	80 000 000	2 000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_2594483035
9	Ростовская область, Мясниковский р-н, хутор Ленинакан, Ростов-на-Дону - Родионово-Несветайская - Новошахтинск, 3-й километр, 2	Продаю участок под коммерческую недвижимость, Участок выходит фасадом на федеральную трассу Ростов - Новошахтинск. Фасад 40 м .Широкий спектр разрешенной деятельности.На участке свет, вода.. Звоните ! Объект реальный! Отличное предложение на рынке.	1 700	9 250 000	5 441	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2479116807
10	Ростовская область, Ростов-на-Дону, 1-й пр.	Продается участок промышленного назначения 56 соток. Участок находится на 1-ом километре автотрассы Ростов-Новошахтинск (возле поста ГАИ). Заезд на участок с автотрассы Ростов-Новошахтинск. Цена 250 т.р за сотку. Торг. Собственник.	5 638	14 000 000	2 483	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._promnaznacheniya_2484654716
11	Ростовская область, Мясниковский р-н, хутор Ленинаван, Таганрогская ул.	Продается Земельный участок общей площадью 27 сот. В границах земельного участка есть все коммуникации. Подходит под стройку нежилых помещений, можно построить под магазины пятерочки, магнита, магнит косметик и т д. Так же можно построить склады, место хранения, так как хорошая транспортная развязка, рядом проходят основные трассы. Подъезд к участку асфальт. Участок ровный и правильной формы. Участок расположен в 15-20 минутах езды от центра. Документы готовы к продаже. Поможем с одобрением ипотеки, одобрим по самым выгодным условиям. Торг, есть! Звоните отвечу на все вопросы!!! Доп. описание: водоснабжение: централизованный. Почему нужно работать с Федеральной компанией «Этажи»? Бесплатно для покупателя. Финансовая гарантия безопасности сделки от компании Этажи: 1. Полное юридическое сопровождение сделки 2. Возмещение суммы сделки до 9 млн руб. в случае утери права собственности Помощь в одобрении ипотеки. Высокий % одобрений! Номер в базе: 8214317. Район: Ленинаван х..	2 700	12 200 000	4 519	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_2583602127
12	Ростовская область, Ростов-на-Дону, микрорайон Заречная, 1-я Луговая ул., 26 р-н Железнодорожный	Продаётся земельный участок на улице 1-я Луговая, 26. Продажа от собственника. Быстрый выход на сделку. Вода на границе участка. Имеется возможность подключения как к городской так и к ведомственной канализации.	5 200	36 000 000	6 923	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_52_sot._promnaznacheniya_2533507945
13	Ростовская область, Мясниковский район, х. Ленинаван, ул. Садовая, уч. 30/1	Продаю земельный участок, назначение: производственная деятельность; склады; магазины; строительная промышленность; пищевая промышленность; целлюлозно-бумажная промышленность; объекты дорожного сервиса; деловое управление; обслуживание автотранспорта. Фасад 50м. Стоимость одной сотки 400т.р., возможна продажа 1/2 земельного участка. (61:25:0600401:11727)	5 000	20 000 000	4 000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1738503924

№ п/п	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м	Цена продажи за объект, руб.	Цена продажи за 1 кв.м, руб.	Источник информации
14	Ростовская область, Ростов-на-Дону, пр-т Маршала Жукова р-н Советский	ЗЖМ/М.Жукова. Продаётся участок под КОММЕРЧЕСКОЕ назначение-20 соток. Все городские коммуникации проходят по меже. Огромный трафик, быстроразвивающийся район мкр.Ливенцовский.	2 000	7 000 000	3 500	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_2543664158
15	Ростовская область, Ростов-на-Дону, 60К-9, 1-й километр р-н Октябрьский	Продается Фасадный участок под коммерцию. Расположен по трассе Ростов-Новошахтинск на въезде в город(1ый км от города). Участок угловой, расстояние до города (ул. Особенная) 600м. Участок с ПРЯМЫМ выходом на трассу. Фасад 45 метров, вглубь по улице Южная 100-110м. Участок ровный. Подъезд асфальтирован. Коммуникации: Газ и электричество(230/380) на участке. Рядом много коммерческих и производственных объектов. Автомобильный трафик ОГРОМНЫЙ, т.к. это второй по значимости северный выезд из города. Прямой выход на Северный Обход, аэропорт Платов, жк Суворовский и т.д. Возможен торг, рассрочка.	4 600	32 000 000	6 957	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_46_sot._promnaznacheniya_2474891913
16	Ростовская область, Ростов-на-Дону, вдоль трассы А-280	Продаю земельные участки промназначения от 50 соток и более. Участки расположены на въезде в Ростов со стороны Таганрога вдоль трассы А-280, Мясниковский район. Съезд с трассы к участкам. Электричество 15 кВт входит в стоимость участка. Можно приобрести дополнительные мощности. Вода скважина центральная или собственная. Ведутся работы по газификации территории. Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и др Разрешенное использование: общественное питание, склады, обслуживание автотранспорта, гостиничное обслуживание цена за сотку 300 000 руб., торг	5 000	15 000 000	3 000	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_5000_kvm_ploschadyu_50_sotok_rostovskaya_myasnikovskiy_a-280_6-y_kilometr_6875348022/
17	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Петренко р-н Октябрьский	"Фасадный участок под коммерцию по ул. Петренко в новом развивающемся районе города ЖК Суворовский! Автомобильный и пешеходный трафик!!! Правильная прямоугольная форма. Свет, вода, газ по границе участка. Центральная канализация по проспекту. Фасад 87м на 28м. Звоните прямо сейчас и мы организуем Вам просмотр в любое удобное для Вас время! Полное юридическое сопровождение и гарантия безопасности сделки каждому нашему клиенту!"	2 500	25 000 000	10 000	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_2479580298

Диапазон цен предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения на дату проведения оценки составляет от 2 000 до 10 000 руб./кв. м. в зависимости от основных ценообразующих факторов.

Основные ценообразующие факторы, и степень их влияния на цену земельных участков под коммерческую застройку[10]

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав – цена сделки определяется составом имущественных прав. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Объекты капитального строительства, представленные на рынке, предлагаются на правах собственности, земельные участки имеют различный набор прав.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,96	**0,86**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	**0,94**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,79	0,99	**0,90**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,64	0,88	**0,76**
5	Для других целей	0,69	0,95	**0,82**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,89	**0,81**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,81	0,94	**0,88**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	**0,41**

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) – цены сделки для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту выше/ниже рыночного уровня. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривают разные формы оплаты, наличные или безналичные. Диапазон влияния может составлять 10% - 25%.

Условия рынка:

– различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) - при продаже недвижимости цена объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидка на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа от ликвидности объекта. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать

[10] Характеристика основных ценообразующих факторов и степени их влияния представлена на основании рыночных данных, данных издания «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г., издания «Ассоциация рынка недвижимости Статриелт некоммерческая организация».

неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, углеводороды, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	**0,92**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	**0,93**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	**0,91**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	**0,90**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	**0,86**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,93	**0,82**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	**0,89**

– динамика сделок на рынке (дата предложения) – средний срок экспозиции земельных участков для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры составляет 11 месяцев.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	**7**
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	3	12	**7**
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	**11**
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	**12**

Категория / территориальная зона – рыночная цена объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования территории является одной из основной определяющих наиболее эффективного использования объекта. Желательно, чтобы оцениваемый и сопоставимый с ним объект имели схожее зонирование территории. Если не удается найти для сравнения достаточное количество таких объектов, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с разным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

Объект оценки	Объект-аналог: Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	Земельные участки под индустриальную застройку
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,02	1,51	1,67
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,98	1,00	1,48	1,63
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	0,66	0,68	1,00	1,10
Земельные участки под индустриальную застройку	0,60	0,61	0,91	1,00

Местоположение. В зависимости от близости расположения к сформированным зонам общественно-деловой застройки, транспортной доступности, развитости социально-экономического потенциала, уровень влияния данного фактора является значительным.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,85	0,78	0,92
Зоны автомагистралей	0,83	0,75	0,91
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,65	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,69	0,82
Окраины города, промзоны	0,73	0,62	0,83
Под коммерческую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,95
Зоны автомагистралей	0,77	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,62	0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,69	0,83
Окраины города, промзоны	0,64	0,56	0,73
Под жилую застройку			
Центр города	1,00		
Центры деловой активности	0,88	0,81	0,94
Зоны автомагистралей	0,72	0,64	0,80
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,71	0,85
Окраины города, промзоны	0,65	0,56	0,73

Расположение относительно красной линии. Данный критерий оказывает влияние на стоимость объекта. Как правило, объекты, имеющие фасад на оживленные транспортные магистрали, дороже объектов, расположенных на удалении от транспортных магистралей или внутриквартально.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,84	0,95	**0,89**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	**1,04**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,89	0,99	**0,94**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	**0,87**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	**0,94**

Инженерное обеспечение – наличие таких инженерных коммуникаций как электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, центральная канализация или возможность подключения от рядом проходящих магистралей, увеличивает привлекательность объектов недвижимости. Влияние фактора зависит от возможности подключения.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	**1,13**
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	**1,08**
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,30	**1,17**
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,24	**1,13**

Пригодность для строительства и использования. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,76	0,92	**0,84**
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	**1,13**
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,17	1,30	**1,23**

Наличие ограждения – на стоимость земельных участков напрямую влияет наличие ограждения территории.

Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,31	**1,18**
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,12	**1,08**

Наличие строений под снос – наличие строений, сооружений на участке под снос снижает привлекательность объектов недвижимости.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,81	1,00	**0,92**

Площадь. Как правило, в зависимости от общей площади объекта изменяется цена квадратного метра. Зависимость в данном случае обратная. Чем больше площадь объекта, тем меньше цена удельной единицы.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	K s = (So/Sa) ^- 0,23
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	K s = (So/Sa) ^- 0,30

Ценообразующих факторов достаточно много и не ограничиваются вышеперечисленными, но как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на цену объектов.

Выводы:

— рынок продажи земельных участков коммерческого назначения г. Ростов-на-Дону является среднеразвитым;

— диапазон цен предложений по продаже земельных участков под коммерческую застройку на дату проведения оценки составляет от 2 000 до 10 000 руб.;

— скидка на торг для земельных участков под смешанную коммерческую застройку находится в диапазоне от 5% до 12%;

— срок экспозиции земельных участков для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры находится в диапазоне от 5 до 20 месяцев;

— средняя стоимость объектов производственного назначения составляет 31 868 руб./кв.м, торговых объектов составляет 137 827 руб./кв.м, помещений общественного питания 63 091 руб./кв.м, помещений свободного назначения 89 573 руб./кв.м.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. В процессе анализа НЭИ последовательно рассматриваются следующие критерии:

Физическая возможность:	возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.
Юридическая правомочность:	возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования и частным юридическим ограничениям.
Финансовая оправданность:	вариант застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям.
Максимальная эффективность:	то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное функциональное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшем окружении оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости и др.

Выбор оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

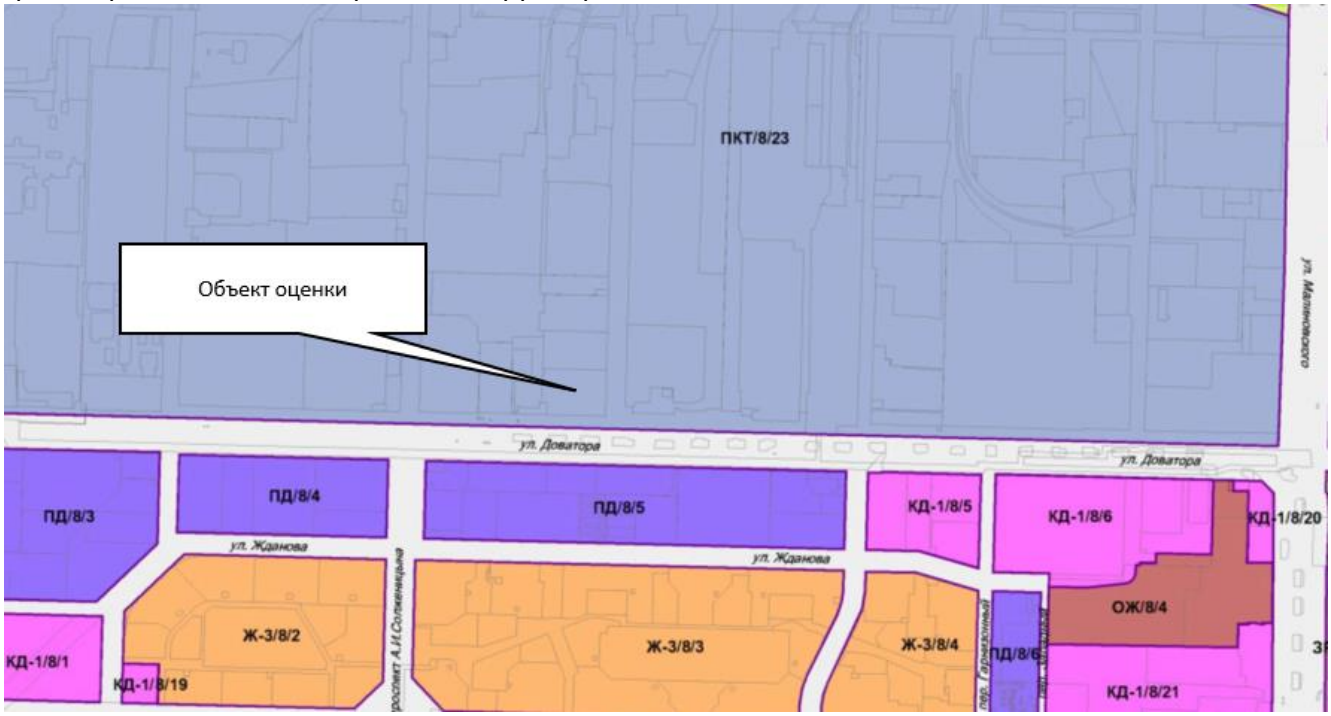
Анализ наиболее эффективного использования (далее — АНЭИ) объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- АНЭИ земельного участка как условно свободного от улучшений (незастроенного участка);
- АНЭИ земельного участка с существующими улучшениями (застроенного земельного участка).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

При рассмотрении возможной застройки земельного участка его анализ проводится в предположении, что данный участок условно свободен от какой-либо застройки (т.е. условно не застроен).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с кадастровыми номерами 61:44:0070303:61, были рассмотрены документы градостроительного зонирования территории.



Источник: Карта градостроительного зонирования. Город Ростов-на-Дону (https://rostov-gorod.ru/administration/structure/departments/daig/action/01-grado-02-pziz/pziz-aktualnaya/1.8_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%86%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D0%B7%D0%BE%D0%BD_%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_202210.jpg)

Территориальная зона расположения оцениваемого земельного участка на карте города согласно Правил землепользования и застройки г. Ростов-на-Дону – зона ПКТ «Коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона».

Территориальная зона ПКТ выделена для обеспечения правовых условий формирования, развития и обслуживания территорий, предназначенных для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ПКТ:

Таблица 21

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2,4.9	4.9.1.3 – Автомобильные мойки
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Не устанавливаются
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не устанавливаются
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не устанавливаются
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не устанавливаются
3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	Не устанавливаются
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не устанавливаются
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Не устанавливаются
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.9 – Служебные гаражи
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не устанавливаются
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не устанавливаются

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не устанавливаются
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не устанавливаются
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не устанавливаются
6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом	Не устанавливаются
6.1	Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	Не устанавливаются
6.2	Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	Не устанавливаются
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	Не устанавливаются
6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	Не устанавливаются
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	Не устанавливаются
6.3.2	Фарфоро-фаянсовая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции фарфоро-фаянсовой промышленности	Не устанавливаются
6.3.3	Электронная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности	Не устанавливаются
6.3.4	Ювелирная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности	Не устанавливаются
6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	Не устанавливаются

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
6.5	Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	Не устанавливаются
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Не устанавливаются
6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	Не устанавливаются
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не устанавливаются
6.9	Склад	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Не устанавливаются
6.9.1	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Не устанавливаются
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	Не устанавливаются
7.1.1	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	Не устанавливаются
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	Не устанавливаются
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Не устанавливаются
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	Не устанавливаются
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	Не устанавливаются

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	Не устанавливаются
7.4	Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	Не устанавливаются
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Не устанавливаются
7.6	Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	Не устанавливаются
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не устанавливаются
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не устанавливаются
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не устанавливаются
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не устанавливаются

Юридическая правомочность: Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61 относится к категории земель населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования: для строительства и эксплуатации станции переливания крови.

В соответствии с картой границ территориальных зон г. Ростов-на-Дону, оцениваемый земельный участок расположен в зоне ПКТ «Коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона», предназначенной для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Вариантом, соответствующим критерию юридической допустимости, является использование земельного участка для объектов коммерческого назначения (промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе возможно размещение объектов торгового и делового назначения). Размещение в зоне ПКТ медицинских учреждений не допускается.

Физическая возможность – физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования. Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов.

Оцениваемый земельный участок общей площадью 12 168 кв.м имеет преимущественно ровный рельеф.

Оценщику не были представлены данные о проведении экспертизы грунтов, оценщик также не проводил самостоятельную экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо планировочных ограничений по гидрологическим, геологическим и природно-техногенным условиям и исходит из допущения об отсутствии подобных ограничений.

Физические характеристики объекта оценки не накладывают существенные ограничения на возможные варианты использования объекта оценки.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Поскольку оцениваемый земельный участок расположен в коммунальной, производственной, инженерно-транспортной зоне (ПКТ), предназначенной для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, то единственным вариантом, удовлетворяющим критерию юридической допустимости, является размещение объектов коммерческого назначения (промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе возможно размещение объектов торгового и делового назначения).

Ввиду вышеизложенного, финансовую оправданность и максимальную эффективность принесет использование оцениваемого земельного участка в соответствии с градостроительными документами, действующими на дату оценку – для застройки объектами коммерческого назначения (промышленными, коммунальными и складскими объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе объектами торгового и делового назначения).

Вывод: в результате анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка (как условно свободного), соответствует вариант строительства объектов смешанного коммерческого назначения, поскольку является юридически допустимым, финансово оправданным и максимально эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой предполагает определение варианта использования объекта недвижимости в целом (земельного участка и расположенных на нем зданий), при котором стоимость объекта недвижимости будет максимальной.

На стадии анализа НЭИ условно свободного участка было отмечено, что наиболее эффективным является использование оцениваемого земельного участка для размещения объектов смешанного коммерческого назначения.

В данном случае Оценщик должен рассмотреть все альтернативные варианты использования земельного участка с имеющимися улучшениями:

- использование в текущем состоянии;
- реконструкция существующих улучшений;
- снос существующих улучшений и возведение нового здания.

Физическая возможность. Диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). На оцениваемом земельном участке расположен объект незавершенного строительства картографического производства, который находится в ветхом состоянии, перекрытия частично обрушены, стены частично обрушены. Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкций к эксплуатации учитывая длительный период между началом строительства и датой оценки (28 лет). В оцениваемом объекте отсутствует кровля, большая часть перекрытий, стен, перегородок в результате чего имеющиеся конструктивы подвергаются атмосферным воздействиям, что существенно снижает пространственную жесткость здания, несущую способность фундамента и грунтов основания. Мероприятия консервации объекта не проводились. Информация по проведению ремонтно-восстановительных работ отсутствует.

Таким образом, можно сделать вывод, что с точки зрения физической осуществимости, наиболее целесообразен вариант строительства новых объектов.

На основании вышесказанного Оценщик предполагает, что физически осуществимым будет вариант строительства новых объектов, так как использовать в текущем состоянии не представляется возможным.

Юридическая правомочность. Территориальная зона расположения оцениваемого земельного участка на карте города согласно Правил землепользования и застройки г. Ростов-на-Дону – зона ПКТ «Коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона», таким образом с точки зрения юридической правомочности, является использование земельного участка для объектов смешанного коммерческого назначения.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность. При анализе варианта использования Объекта оценки с точки зрения финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения объекта и его физическое состояние, которые являются основным фактором, определяющим его рыночную стоимость.

Поскольку оцениваемый ОКС находится в непригодном для эксплуатации состоянии, то с точки зрения финансовой оправданности наиболее эффективным будет снести существующее строение, чем выполнять работы по завершению строительства. Таким образом единственным вариантом будет снос существующих строений и строительство на оцениваемом участке объектов коммерческого назначения.

Заключение о наиболее эффективном использовании недвижимого имущества

В дальнейших расчетах, при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщиком, на основании проведенного анализа, был выбран вариант наиболее эффективного использования Объекта оценки: снос существующих объектов капитального строительства и строительство на оцениваемом участке объектов смешанного коммерческого назначения.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учёта различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются три подхода к оценке:

- затратный подход (метод сравнительной единицы);
- сравнительный подход (метод сравнительного анализа продаж);
- доходный подход (метод капитализации).

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Земля рассматривается свободной от застройки зданиями и сооружениями (ФСО V, п. 24).

Сравнительный подход (Метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п. 4).

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (ФСО V, п. 11).

12.2 Затратный подход

12.2.1 Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества

Затратный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Стоимость недвижимости в рамках затратного подхода равна стоимости земельного участка как условно свободного при его наиболее эффективном использовании плюс стоимость воспроизводства или замещения улучшений за вычетом накопленного износа.

$$V_O = V_L + V_B = V_L + СВ\ (СЗ) – И,$$

где:

V_O – стоимость объекта недвижимости;

V_L – стоимость прав на земельный участок;

V_B – стоимость прав собственника на улучшения: V_B = СВ (СЗ) – И;

СВ – стоимость воспроизводства улучшений: СВ = $C_C^К$ + ПП;

СЗ – стоимость замещения улучшений: СЗ = $C_C^А$ + ПП;

$C_C^К$ – затраты на воспроизводства улучшений, т.е. стоимость нового строительства *идентичных* (точных копий) улучшений;

$С_С^А$ – затраты на замещение улучшений, т.е. стоимость нового строительства аналогичных улучшений;

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора);

И – накопленный износ улучшений: И = ФИ + ФУ + ВУ;

ФИ – физический износ улучшений;

ФУ – функциональное устаревание улучшений;

ВУ – внешнее (экономическое) устаревание.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках затратного подхода[11]:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Расчет стоимости земельного участка

Согласно п. 24д раздела VII «Подходы к оценке» ФСО №7 земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», принятых распоряжением Минимущества РФ №586-р от 06.03.2002 г. применяется метод сравнения продаж.

Алгоритм применения метода:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение Объекта оценки с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Обоснование выбора метода оценки

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:

- количественные;
- качественные;
- комбинированные.

Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов

[11] ФСО-7 «Оценка недвижимости», приказ Министерства Экономического развития РФ п.п. 24 г).

количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать малое число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. На основе вышесказанного, а также принимая во внимание, что диапазон цен предложений объектов-аналогов достаточно ровный (отсутствуют «выбросы», цены предложений, в данном случае целесообразно использовать метод последовательных корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объекта оценки.

Скорректированные цены объектов-аналогов вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Выбор единицы сравнения

Так как объекты-аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельного участка, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Выбор и описание объектов - аналогов

При проведении расчетов Оценщиком в качестве критериев отбора земельных участков, предлагаемых к продаже на рынке недвижимости, принималось во внимание местоположение и назначение. В Приложении №2 к настоящему Отчету приведены копии материалов, содержащих сведения об объектах-аналогах. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по объектам-аналогам в качестве достоверных. На основе анализа рынка, выявлены земельные участки, наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам с Объектом оценки и удовлетворяющие условиям однородности и нормального распределения. По результатам проведенного анализа рынка было выбрано 4 объекта-аналога.

Описание объектов-аналогов приведено далее в таблице.

Таблица 22

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта, кв. м	5 009	37 925	3 733	2 008
Цена продажи за объект, руб.	35 000 000	220 000 000	24 500 000	15 000 000
Цена продажи 1 кв. м, руб.	6 987	5 801	6 563	7 470
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг	Торг	Торг	Торг
Динамика сделок на рынке (дата предложения)	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г.
Территориальная зона	Земли населенных пунктов / зона ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона)	Земли населенных пунктов / зона КД (зона делового, общественного и коммерческого назначения)	Земли населенных пунктов / зона ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона)	Земли населенных пунктов / зона ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона)

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Ростовская область, Ростов-на-Дону, 2-я Краснодарская ул., 114 р-н Советский	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко - ул. Еляна - ул. Ткачева - пр-кт Солженицына р-н Советский	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Совхозная, 2к р-н Советский	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Пескова 17/22 р-н Советский
Расположение относительно красной линии	В непосредственной близости	В непосредственной близости	На удалении	В непосредственной близости
Инженерное обеспечение	Электроснабжение	По меже	Электроснабжение, водоснабжение	По меже
Пригодность для строительства и использования	Пригоден	Пригоден	Пригоден	Пригоден
Наличие ограждения	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие строений под снос	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_2286470466	https://rostov-region.afy.ru/rostov-na-donu/kupit-uchastok/20004603899?ysclid=lbnofjb07o53161612	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_373sot._promnaznacheniya_2674367202	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_2550088944
Контактная информация	т.89770880788	т.89612963283	т.89587977977	т.89885609266

Месторасположение объектов-аналогов представлено далее на рисунке.

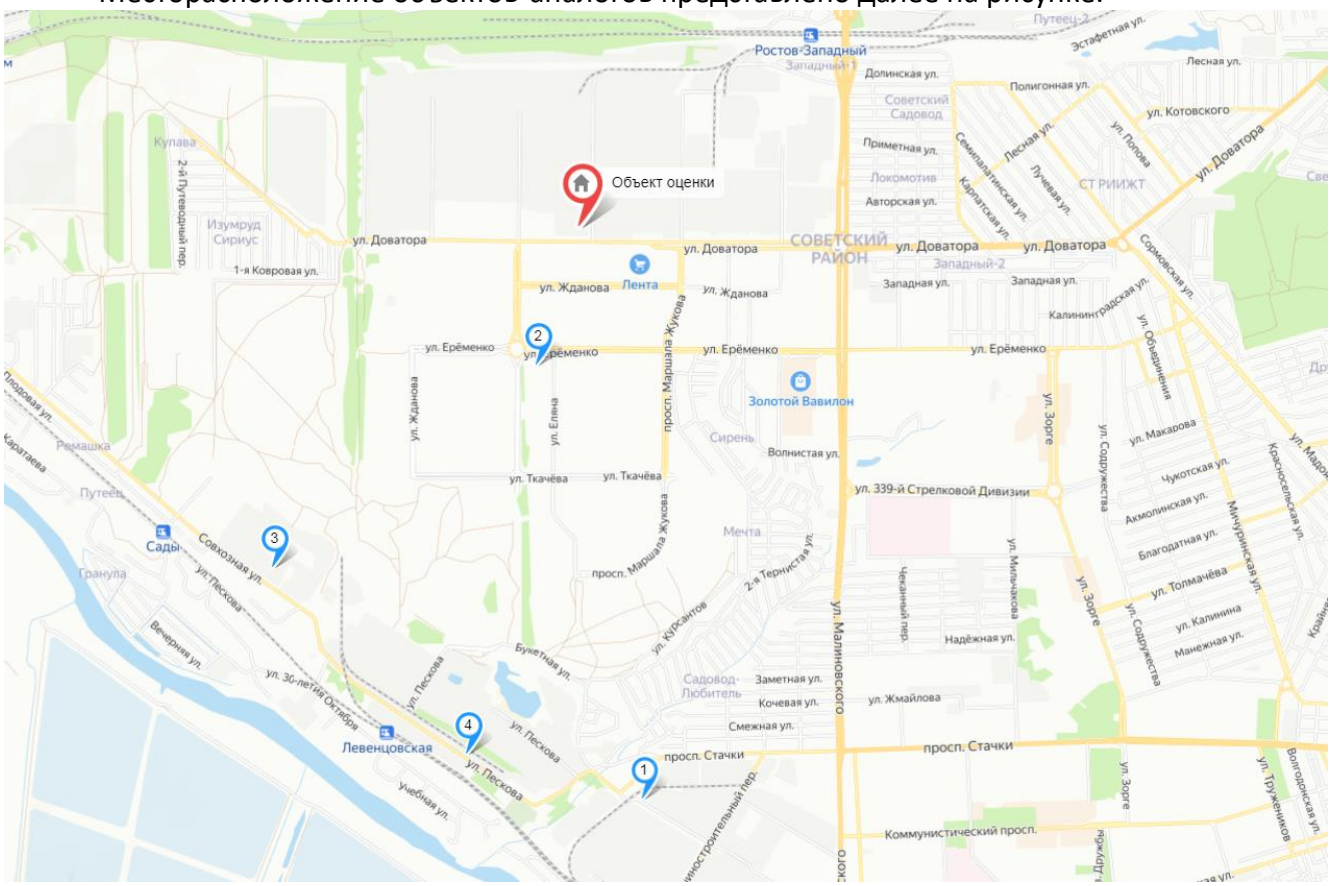


Рис. 6 Местоположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Ростов-на-Дону

Выбор элементов сравнения.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену недвижимости.

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- динамика сделок на рынке (дата предложения);
- территориальная зона;
- местоположение;
- расположение относительно красной линии;
- инженерное обеспечение;
- пригодность для строительства и использования;
- наличие ограждения;
- наличие строений под снос;
- площадь.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При корректировке все поправки делаются от объекта сравнения (объекта-аналога) к Объекту оценки.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж приведено в таблице ниже.

Таблица 23

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Площадь объекта, кв. м	12 168	5 009	37 925	3 733	2 008
2	Цена продажи 1 кв. м, руб.		6 987	5 801	6 563	7 470
3	**Передаваемые имущественные права**	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		6 987	5 801	6 563	7 470
6	**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
7	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		6 987	5 801	6 563	7 470
9	**Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**	-	Торг	Торг	Торг	Торг
10	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
11	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		6 428	5 337	6 038	6 872
12	**Динамика сделок на рынке (дата предложения)**	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г.	Декабрь 2022 г.
13	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
14	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		6 428	5 337	6 038	6 872

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
15	**Территориальная зона**	Земли населенных пунктов / зона ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона)	Земли населенных пунктов / зона ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона)	Земли населенных пунктов / зона КД (зона делового, общественного и коммерческого назначения)	Земли населенных пунктов / зона ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона)	Земли населенных пунктов / зона ПКТ (коммунальная, производственная , инженерно-транспортная зона)
16	Корректировка		0,00%	-24,00%	0,00%	0,00%
17	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		6 428	4 056	6 038	6 872
18	**Местоположение**	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 152 р-н Советский	Ростовская область, Ростов-на-Дону, 2-я Краснодарская ул., 114 р-н Советский	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко - ул. Еляна - ул. Ткачева - пр-кт Солженицына р-н Советский	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Совхозная, 2к р-н Советский	Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул. Пескова 17/22 р-н Советский
19	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		6 428	4 056	6 038	6 872
21	**Расположение относительно красной линии**	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	На удалении	В непосредственной близости
22	Корректировка		0,00%	0,00%	12,36%	0,00%
23	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		6 428	4 056	6 784	6 872
24	**Инженерное обеспечение**	По меже	Электроснабжение	По меже	Электроснабжение, водоснабжение	По меже
25	Корректировка		-7,41%	0,00%	-10,10%	0,00%
26	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		5 952	4 056	6 099	6 872
27	**Пригодность для строительства и использования**	Пригоден	Пригоден	Пригоден	Пригоден	Пригоден
28	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
29	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		5 952	4 056	6 099	6 872
30	**Наличие ограждения**	Имеется (железобетонное ограждение)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
31	Корректировка		18,00%	18,00%	18,00%	18,00%
32	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		7 023	4 786	7 197	8 109
33	**Наличие строений под снос**	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
34	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
35	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		7 023	4 786	7 197	8 109
36	**Площадь земельного участка, кв.м**	12 168	5 009	37 925	3 733	2 008
37	Корректировка		-16,29%	17,57%	-22,25%	-35,84%
38	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		5 879	5 627	5 596	5 203
39	Модуль корректировок		41,70%	59,57%	62,71%	53,84%

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
40	Вес аналога		0,272	0,241	0,237	0,250
41	Цена 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.	5 582				
42	**Рыночная стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, руб. (НДС не облагается)**	**67 921 776**				

Определение корректировок

В таблице показаны объекты-аналоги и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между ними и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. На Объект оценки и объекты-аналоги оформлено право собственности, корректировка не определялась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) – по всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с разовой выплатой, как и для оцениваемого объекта, что характерно для нынешнего российского рынка недвижимости. Следовательно, корректировка на условия финансирования в данном случае не требуется.

Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг). Данная корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи, которые являются рыночными.

Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Согласно данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт» корректировки по состоянию на 01.10.2022 года, среднее значение скидки на торг для земельных участков населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки составляет 0,92. Таким образом, скидка на торг для объектов-аналогов №1,2,3,4 составит: (-)8%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	**0,92**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	**0,93**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	**0,91**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	**0,90**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	**0,86**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,93	**0,82**

Динамика сделок на рынке (дата предложения). Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. В нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, так как аналоги актуальны на дату оценки.

Территориальная зона. Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, расположен в г. Ростов-на-Дону в территориальной зоне – ПКТ «коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона», как и объекты-аналоги №№1,3,4, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №2 расположен в зоне КД «Зона делового, общественного и коммерческого назначения», требуется введение корректировки.

Корректировка определялась согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» (Нижний Новгород, 2022 г.), стр. 220, табл. 77, (зависимость цены от функционального назначения) под редакцией Лейфера Л.А.

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку (зона делового, общественного и коммерческого назначения) составляет 0,76 (рассматривается верхнее значение диапазона, так как зона ПКТ допускает размещение объектов административного и торгового назначения). Таким образом к объекту-аналогу №2 применяем понижающую корректировку (-)24%.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,58	0,40	0,75
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,54	0,76

Местоположение. Основной ценообразующий фактор, характеризующийся близостью к центру населенного пункта, сосредоточенностью объектов жилой и нежилой застройки, окружением объекта.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Советском районе г. Ростов-на-Дону. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое окружение – смешанная коммерческая застройка (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные объекты), поэтому

местоположение объектов принимается сопоставимым и поправка не вводится.

Расположение относительно красной линии. Данный критерий оказывает влияние на стоимость объекта. Как правило, объекты, имеющие фасад на оживленные транспортные магистрали, дороже объектов, расположенных на удалении от транспортных магистралей или внутриквартально. Согласно данным сайта ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (statrielt.ru) на 01.10.2022 г., поправки на «красную линию» - коэффициенты, выражающие отношения цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка)) с прямым выходом на магистральную улицу.

Объект оценки расположен в непосредственной близости от красной линии, как и объекты-аналоги №№1,2,4, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №3 расположен на удалении от красной линии, необходимо введение корректировки.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,84	0,95	**0,89**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	**1,04**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,89	0,99	**0,94**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	**0,87**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	**0,94**

Согласно данным интернет-издания «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация» отношение удельной цены земельных участков под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией, составляет 0,89. Таким образом к объекту-аналогу №3 применяем повышающую корректировку в размере 12,36% (1/0,89-1).

Инженерное обеспечение. Объект оценки не обеспечен инженерными коммуникациями, инженерные коммуникации проходят по границе участке, как и у объектов-аналогов №№2,4, введение корректировки не требуется. У объекта-аналога №3 имеется электроснабжение и водоснабжение, у объекта-аналога №1 электроснабжение.

Корректировка по данному параметру вводилась согласно интернет-изданию «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация» на коммуникации земельных участков – корректировки на 01.10.2022 года.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	**1,13**
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	**1,08**
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,30	**1,17**
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,24	**1,13**

Согласно данным сайта: при наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Корректировки на наличие инженерных коммуникаций вводятся по нижней границе диапазона, так как Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Ростов-на-Дону, который имеет развитую сеть инженерного обеспечения, плотную городскую застройку.

Расчет размера корректировки для объектов-аналогов приведен в таблице далее.

Таблица 24

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие коммуникаций	По меже	Электроснабжение	По меже	Электроснабжение, водоснабжение	По меже
Корректировка	-	-7,41% (1/1,08-1)	0,00%	-10,10% (1/(1,08*1,03)-1)	0,00%

Пригодность для строительства и использования. Объект оценки представляет собой земельный участок пригодный для строительства, все объекты-аналоги пригодны для строительства и использования по назначению. Введение корректировки не требуется.

Наличие ограждения. Оцениваемый земельный участок имеет железобетонное ограждение, объекты-аналоги не огорожены. Требуется введение корректировки.

Поправка на ограждение земельного участка вводилась по актуальным рыночным данным интернет-издания «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация». На сайте представлена зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия ограждения на 01.10.2022 г.

Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,31	**1,18**
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,12	**1,08**

Среднее значение коэффициента для земельных участков с каменным забором составляет 1,18. Таким образом, размер корректировки для объектов-аналогов составляет 18% (1,18-1).

Наличие строений под снос. Объект оценки рассматривается как земельный участок без улучшений. Объекты-аналоги не имеют строений на своей территории, введение корректировки не требуется.

Общая площадь – масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит оцениваемый объект и объект-аналог.

Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта продавцы готовы идти на определенное снижение стоимости, являющееся аналогом «скидки на опт».

Согласно данным некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт» корректировки по состоянию на 01.10.2022 года. Коэффициент торможения для городов с населением более 1 млн. человек составляет (-) 0,17.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	K s = (So/Sa) ^- 0,17
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	K s = (So/Sa) ^- 0,20
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	K s = (So/Sa) ^- 0,23
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	K s = (So/Sa) ^- 0,30

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Корректировка}_{\text{масштаба}} = \left(\frac{S_{\text{объекта оценки}}}{S_{\text{объекта-аналога}}}\right)^{k}$$

где:

$S_{\text{объекта оценки}}$ – площадь объекта оценки, кв.м;

$S_{\text{объекта аналога}}$ – площадь объекта аналога, кв.м;

k – коэффициент торможения.

Значение корректировки по объектам-аналогам представлено в следующей таблице.

Таблица 25

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м	12 168	5 009	37 925	3 733	2 008
Корректировка, %	-	-16,29%	17,57%	-22,25%	-35,84%

Обоснование расчёта весовых коэффициентов: применив математический способ, рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S1...n|+1)}{1/(|S1|+1)+1/(|S2|+1)+...+1/(|Sn|+1)},$$

где:

К – искомый весовой коэффициент,

S1…n – сумма модуля корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма модуля корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма модуля корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма модуля корректировок n-го аналога.

Таким образом, результат определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, полученный методом сравнения продаж на дату оценки, представлен в таблице далее.

Таблица 26

Наименование	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, руб. (НДС не облагается) (ст.2*ст.3)
1	2	3	4
Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070303:61	12 168	5 582	67 921 776

Определение величины затрат на снос оцениваемого объекта незавершенного строительства

Определение величины годных остатков

В данном случае под годными остатками подразумеваются материалы, которые возможно повторно использовать (реализовать) после сноса существующих строений.

Основные строительные материалы, использованные при строительстве оцениваемого объекта капитального строительства представлены в разделе 9.2.2 настоящего отчета об оценке.

Для определения величины стоимости годных остатков необходимо предварительно определить затраты на строительство оцениваемого здания.

Расчет величины затрат на замещение оцениваемого объекта (улучшения)

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

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

В рамках настоящей работы определялись затраты на замещение.

Существуют следующие методы определения затрат на замещения:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет затрат на замещение (строительство) сравнительной единицы (м, кв. м, км, куб. м и т.д.) аналогичного объекта. Далее к затратам на строительство сравнительной единицы аналогичного объекта делаются поправки на имеющиеся различия (конструктив, планировочные и объемные характеристики и т.д.) – устанавливается скорректированные затраты замещения единицы сравнения.

Для определения затрат на замещение объекта оценки скорректированные затраты замещения единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (м, кв. м, км, куб. м и т.д.). Для определения затрат используются различные справочные и нормативные материалы.

Отличием метода разбивки по компонентам от метода сравнительной единицы, является определение затрат на замещение объекта оценки как суммы затрат на замещение его отдельных элементов (фундаментов, стен, перекрытий и пр.) Затраты на замещение каждого элемента (конструктива) определяются исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы (м, кв. м, км, куб. м и т.д.).

Метод количественного обследования основан на детальных количественном и стоимостном определениях затрат на замещение отдельных компонентов объекта оценки. Кроме расчета прямых затрат в рамках данного метода производится учет накладных расходов и прибыли строителей.

В основе метода долгосрочной индексации балансовой стоимости лежит перерасчет балансовой стоимости недвижимости в полную восстановительную стоимость (износ не учитывается) на день проведения оценочных работ. Так определяются суммарные затраты на воссоздание объекта определения стоимости. Далее из полученной величины вычитается износ.

Определение затрат на замещение оцениваемого имущества производилось с использованием метода сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 кв. м полезной площади, 1 куб. м строительного объема, 1п.м, км и т. п.) оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$C = C_{in} \times N \times K \times \ldots\ldots \times K_n,$$

где: C_{in} – стоимость единицы потребительских свойств;

N – количество единиц потребительских свойств на объекте;

K_n – корректирующие коэффициенты.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения C_{in} используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники содержат статистические данные по рынку недвижимости, предоставляемые институтами оценки. Единичные стоимости типовых или базовых зданий и сооружений приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты.

В рамках настоящей оценки, метод сравнительной единицы реализован при использовании справочников УПСС, издаваемых компанией «КО-ИНВЕСТ» (далее – справочники УПСС).

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

– прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

– накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

– средняя величина затрат, учитываемая для условий точечной застройки объектов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие.

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов производится по следующим параметрам:

– функциональное назначение;
– конструктивная система (класс конструктивной системы);
– класс качества.

Функциональное назначение

При определении затрат на замещение объекта оценки были использованы следующие справочники УПСС, издательства КО-ИНВЕСТ:

– «Общественные здания», на дату 01.01.2020 г.;
– «Индексы цен в строительстве», №120.

Класс конструктивной системы

Все приведенные в указанных справочниках здания и сооружения разделены на 15 классов. Данные приведены в таблице.

Таблица 27

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения с преимущественным применением:		
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 на прилегающей территории	-	КС-15

Класс качества

Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 года, определен авторами как Standard-69, при условии, что в них не проводился капитальный ремонт или реконструкция. Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 года или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

– Econom (экономичный);
– Standard (средний);
– Premium (улучшенный);
– Delux (люкс).

Группировка зданий в зависимости от класса качества производится по классификатору наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Классификаторы приведены в справочнике отдельно для зданий разного функционального назначения. Авторы Справочника не относят тип используемых фундаментов к числу признаков, характеризующих класс качества, поскольку их применение обусловлено инженерно-геологическими условиями строительства. Материал, используемых в каркасах перекрытиях, также является признаком конструктивной схемы здания и не относится к качественному параметру.

Для определения класса качества по предлагаемым УПСС классификаторам, было определено наличие признака класса качества по конструктивным элементам и материалам. Преобладающим или составляющим существенную часть в оцениваемом здании. Класс качества здания определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе.

Определение количества единиц измерения объекта оценки

В качестве количества единиц измерения, учитывая специфику объектов оценки, в справочниках УПСС в зависимости от типа строения используются:

- куб.м;
- кв.м;
- объект (сооружение, шт. и пр.).

Внесение поправок

Справочниками УПСС предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально – экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение об объеме корректировок на отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта принималось путем сопоставления параметров объекта оценки с параметрами объектов-аналогов.

Корректировка на различие в конструктивных элементах.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_O) рассчитывается по формуле

$$C_O = C_C \times ф_O / ф_C,$$

где:

C_O и C_C – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания или сооружения;

$ф_O$ и $ф_C$ – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента, соответственно для оцениваемого и для справочного здания или сооружения.

Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий в конструктивных элементах, корректировка не вводилась. Отсутствие конструктивных элементов оцениваемого объекта будет учтено в дальнейшем введением поправки на степень готовности объекта.

Поправка на разницу в объеме или площади между объектом оценки и ближайшими параметрами из справочника УПСС определяется с помощью коэффициентов. Коэффициент на различие в площади/объеме определен в соответствии с рекомендациями справочников УПСС.

Таблица 28

Поправки на разницу в объеме		**Поправки на разницу в площади**	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2

Поправки на разницу в объеме		Поправки на разницу в площади	
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93

Для объектов, имеющих другие единицы измерения (п.м, шт. и т.д.) определять поправку на разницу в объемах следует коэффициентом в виде прямой пропорции «Оцениваемое»/«Справочный параметр».

Объем справочного объекта-аналога составляет до 5 000 куб.м, объем оцениваемого объекта составляет 6 784 куб.м, таким образом соотношение объемов составит 1,36. Поправочный коэффициент 0,87.

Поправка на различие в сейсмичности вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике УПСС с помощью коэффициентов, представленных в таблице.

Таблица 29

Сейсмичность в баллах	К сейсм.
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Сейсмичность в месте расположения Объекта оценки составляет 6 баллов, поэтому поправка не вводится.

Регионально-экономические поправки вносятся с помощью региональных коэффициентов стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации).

Оцениваемый объект имеет класс конструктивной системы КС-1, региональный коэффициент стоимости строительства для Ростовской области составляет: для КС-1 - 1,037 на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г.[12]

Поправка на изменение цен в строительстве определяется с помощью коэффициентов изменения цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника УПСС (в рамках настоящей оценки базовыми датами являются: 01.07.2022 г. и дата оценки).

Коэффициенты рассчитаны в соответствии со средними региональными индексами, приведенными в разделе 2 таблице 2.1. межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск №120 и определяют уровень цен на дату оценки.

Расчет коэффициента на изменение цен в строительстве.

Таблица 30

Период	Значение индекса СМР (Выпуск 120)
Июнь 2022 г. (01.07.2022 г. для сборников 2020 г.)	1,0908
Июль 2022 г.	1,0978
Август 2022 г.	1,1049
Сентябрь 2022 г.	1,1121
Октябрь 2022 г.	1,1192
Ноябрь 2022 г.	1,1264
Декабрь 2022 г.	1,1335
Индекс перехода цен	**1,039**

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 01.07.2022 г. (*Кинфл.*) рассчитывается по формуле:

$$К_{инфл} = К_{19.12.2022} / К_{01.07.2022} = 1,1335/1,0908= 1,039$$

Крег-клим – регионально-климатический коэффициент равен 1,00. Данный коэффициент взят из соответствующих сборников КО-ИНВЕСТ.

[12]Источник информации: Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск №120

Расчет прибыли предпринимателя

ПП – прибыль предпринимателя (т.е. компенсация за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства).

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Значение прибыли предпринимателя принимается согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (http://statrielt.ru/).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Жилые здания	0,06	0,11	**0,08**
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,07	**0,05**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	**0,02**
4	Складские помещения и здания	0,04	0,07	**0,06**
5	Производственные помещения и здания	0,00	0,07	**0,03**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,15	**0,08**

Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство производственных помещений и зданий в среднем составляет 3%.

Определение затрат на замещение оцениваемого объекта недвижимости, приведено далее в таблице.

Таблица 31

Наименование объекта	Литера	Источник (наименование справочника КО-ИНВЕСТ), код объекта по справочнику КО-ИНВЕСТ	КС	Единица измерения	Количество единиц измерения	Стоимость 1 единицы измерения, руб.	Корректировка на различие конструктивных элементов, руб./ ед. изм.	Корректировка на высоту этажа, руб./ ед. изм.	Коэффициент на отличия в площади/объёме	Коэффициент на региональное различие по КС	Коэффициент на дату оценки	Коэффициент на различие в сейсмичности	Регионально-климатический коэффициент	ПП	Затраты на замещение (без учета износа), руб.	Степень готовности	Затраты на замещение объекта незавершенного строительства (без учета износа), руб.
Объект незавершенного строительства картографического производства	А	Справочник оценщика «Общественные здания», 2020 г., с. 415, ruO3.06.000.0021	1	куб.м	6 784	7 203	0,00	0,00	0,87	1,037	1,039	1,00	1,00	1,03	47 179 142	18%	8 492 246

Определение накопленного износа и устареваний

Обоснование выбора метода расчета накопленного износа и устареваний

Накопленный износ — это уменьшение стоимости нового строительства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального или внешнего (экономического) устаревания, их комбинации.

Здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме того, на рыночную стоимость оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

– физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации;

– функциональное устаревание — уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия рыночным требованиям по архитектурно эстетическим, объемно планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам;

– внешнее или экономическое устаревание — уменьшение стоимости объекта вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический износ и функциональное устаревание определяются состоянием самого объекта, экономическое устаревание — воздействием окружающей среды.

Классическими методами определения накопленного износа являются метод сравнения продаж, эффективного возраста и разбивки.

В настоящем отчете для определения величины накопленного износа рассматриваемых объектов недвижимости был выбран метод разбивки, заключающийся в рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относятся:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Далее проведена оценка всех видов износа и устареваний.

Определение физического износа

Основным фактором физического износа является естественное устаревание конструктивных элементов. Причинами естественного устаревания могут быть воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр. При определении физического износа необходимо учитывать устранимый и неустранимый физические износы всех конструктивных элементов объектов. Устранимый физический износ обычно относят на счет естественного устаревания и плохой эксплуатации объектов. Позициями устранимого физического износа являются повреждения, определяемые осмотром строительных элементов и конструкций. С рыночной точки зрения, потеря стоимости за счет устранимого физического износа имеет место в результате того, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики объекта. Теоретически, величина устранимого физического износа определяется затратами по полному восстановлению поврежденных строительных элементов и конструкций для придания им нормальных (проектных) эксплуатационных свойств. К позициям неустранимого физического износа относятся такие, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

В основном это износ долгоживущих элементов, то есть такой износ, который нельзя устранить при помощи текущего ремонта. Теоретической основой для расчета неустранимого физического износа является предположение о линейном уменьшении потребительских качеств строительных элементов и конструкций в течение их срока службы.

Величина устранимого износа конструктивных элементов рассматриваемого здания определялась на основании визуального осмотра и данных Технического паспорта, а также с применением «методики определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., и Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений (СП 13-102-2003).

Классификация состояний в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий.

Таблица 32

Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		**СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений**	
Состояние	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
II – удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
III – неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V – негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Определение физического износа оцениваемого объекта недвижимости приведено экспертным методом, на основании визуального осмотра оцениваемого объекта.

Физический износ оцениваемого объекта приведен далее в таблице.

Таблица 33

Наименование	Период строительства	Фактический возраст объекта, лет	Характеристика физического состояния	Физический износ экспертным методом, %
Объект незавершенного строительства картографического производства	1992 – 1994 –	28	Объект находится в ветхом состоянии, перекрытия частично обрушены, стены частично обрушены. Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкций к эксплуатации учитывая длительный период между началом строительства и датой оценки (28 лет). В оцениваемом объекте отсутствует кровля, большая часть перекрытий, стен, перегородок в результате чего имеющиеся конструктивы подвергаются атмосферным воздействиям, что существенно снижает пространственную жесткость здания, несущую способность фундамента и грунтов основания. Мероприятия консервации объекта не проводились.	70%

Что касается величины неустранимого физического износа основных долгоживущих элементов оцениваемых улучшений, связанного с их несущей способностью, прочностью и надежностью, то однозначно установить значения этих характеристик по имеющимся материалам, представленным Заказчиком, не представляется возможным. Это связано с тем, что невозможно оценить, насколько снизились физико-технические характеристики конструкций за период эксплуатации.

Однозначная констатация факта наличия или отсутствия скрытых дефектов в основных несущих конструктивных элементах оцениваемых объектов и связанной с этим возможной величины потерь стоимости из-за величины неустранимого физического износа основных долгоживущих элементов может быть установлена после проведения дополнительной инструментально-лабораторной технической экспертизы этих конструкций. Однако опыт оценки величины неустранимого физического износа показывает, что она может находиться в пределах 5-20% от остаточной стоимости, остающихся в здании долгоживущих конструктивных элементов.

Вместе с тем, нормативные документы, применительно к оцениваемому зданию частично учитывают величину неустранимого физического износа строительных конструкций, остающуюся в здании после проведения ремонтно-строительных работ в величине интегрального значения физического износа. Величину неустранимого физического износа очень затруднительно выделить из интегрального значения физического износа, поэтому, с тем, чтобы не было двойного учета, в Отчете величина неустранимого физического износа отдельно не рассчитывалась и принята равной нулю.

Базой для расчета физического износа являются затраты на замещение без учета износа объектов. Значение стоимости физического износа определяется в соответствии с выражением:

$$И_{физ.} = СЗ. \times р_{физ.},$$

где $И_{физ.}$ — значение стоимости физического износа, руб.;

СЗ — значение затрат на замещение без учета износа, руб.;

$р_{физ.}$ — степень физического износа, %.

Определение функционального устаревания

Наличие функционального устаревания обусловлено устаревшим объемно-планировочным или конструктивным решением оцениваемого объекта недвижимости.

Как правило, выявление функционального устаревания приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков в эксплуатационных и функциональных качествах объектов. Такие недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, исправимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями»

и определяется издержками на его устранение.

Неисправимое функциональное устаревание вызывается недостатками – «сверхулучшениями». Недостатки, вызывающие неисправимое функциональное устаревание, включают:

- позиции, не включенные в стоимость нового строительства, но которые должны быть;
- позиции, включенные в стоимость нового строительства, но которых быть не должно.

После обследования технического состояния оцениваемого объекта признаки функционального устаревания не были выявлены, т.е. $И_{функ.} = 0$.

Определение экономического (внешнего) устаревания

Экономического (внешнего) устаревание определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту условий. Факторы, приводящие к возникновению внешнего устаревания, достаточно разнообразны, например, изменение положения объекта по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменение макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего устаревания лежат вне объекта недвижимости и не имеют отношения к его физической конструкции или оснащению.

Основные признаки, присущие экономическому устареванию:

- ухудшение транспортной доступности объекта в связи с изменением факторов внешней среды;
- ухудшение социально-экономической ситуации в районе расположения объекта;
- ухудшение показателей развития отрасли в которой используется оцениваемый объект;
- ухудшение экологических факторов в месте расположения объекта;
- изменение законодательной базы, влияющие на степень загрузки объекта.

Признаки экономического устаревания по оцениваемому объекту не выявлены, поэтому $К_{внеш} = 0$.

Заключение

В результате расчета физического износа, функционального и внешнего устареваний, была определена величина общего накопленного износа. Накопленный износ определяется по формуле:

$$И_{нак.} = И_{физ.} + И_{функ.} + И_{вн.},$$

где $И_{нак.}$ — величина накопленного износа, %;

$И_{физ.}$ — величина физического износа, %;

$И_{функц.}$ — величина функционального устаревания, %;

$И_{вн.}$ — величина внешнего устаревания, %.

Результаты определения накопленного износа представлены в таблице.

Таблица 34

Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %
Объект незавершенного строительства картографического производства	70	0,00	0,00	70

Расчет стоимости годных остатков приведен далее в таблице.

Таблица 35

Наименование объекта	Затраты на замещение (без учета износа), руб., без НДС	Шифр, выход материалов от восстановительной стоимости, %[13]	Выход материалов от восстановительной стоимости, %[14]	Стоимость годных остатков, руб. без НДС
Объект незавершенного строительства картографического производства	8 492 246	1-2-4-ж	1,08%	91 716

Определение величины затрат на снос, демонтаж, вывоз мусора

Стоимость сноса, демонтажа, вывоза мусора рассчитывается исходя из следующих данных.

Таблица 36

№ п/п	Источник информации	Контактная информация	Ед. изм.	Стоимость за ед. в руб., с НДС
Демонтаж конструкций зданий с сохранением элементов, материалов				
1	rostovnadonu.snosim.com	Демонтаж зданий, 8 (800) 555-84-91	руб./куб.м	350
2	demontag-c.ru	СпецДемонтаж, 8 (903) 790-01-48	руб./куб.м	250
3	rnd.tdigger.ru/contact.html	Техно-Диггер, 8 (495) 180-04-04	руб./куб.м	350
Среднее значение				**317**
Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.				
1	rostovnadonu.snosim.com	Демонтаж зданий, 8 (800) 555-84-91	руб./куб.м	650
2	https://forum-partners.ru/vyvoz-stroitelnogo-musora/	Вывоз мусора ООО «Радуга», 8 (928) 289-05-55	руб./куб.м	500
3	rnd.tdigger.ru/contact.html	Техно-Диггер, 8 (495) 180-04-04	руб./куб.м	677
Среднее значение				**609**

Расчет количества предполагаемого строительного мусора производится на основании данных специализированной компании Строй-демонтаж групп (http://snosim.com/o-kompanii/prezent.pdf, «Коммерческое предложение», стр.10) группа компаний «СЛОН».

Расчет объема здания в твердом теле:

Длина здания × ширина × высота = объем здания с воздухом (строительный объем, куб.м);

Строительный объем × коэффициент заполнения здания твердым телом = объем твердого тела;

У каждого типа здания свой коэффициент заполнения твердым телом:

Промышленный объект – от 0,17

Административное здание (конторы, офисы) – от 0,25

Жилое здание (многоквартирный дом) – от 0,35

Для забора принят коэффициент -1,00

Объем твердого тела × 1,3 коэффициент разрыхления[15]

Расчет объема твердого тела с учетом разрыхления.

Таблица 37

Наименование	Фактический строительный объем, куб. м	К-т заполнения здания твердым телом	Объем твердого тела, куб.м	К-т разрыхления	Объем твердого тела с учетом разрыхления, куб.м
Объект незавершенного строительства картографического производства	5 671[16]	0,25	1 417,8	1,3	1 843,1

[13] Согласно данным http://www.ocenchik.ru/docs/6 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)».

[14] Согласно данным http://www.ocenchik.ru/docs/6 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)».

[15] Эмпирический коэффициент, учитывающий все отдельные коэффициенты разрыхления образовавшегося строительного мусора

[16] Фактический строительный объем объекта незавершенного строительства определен как площадь застройки здания на высоту подвала (1745*3,25).

Расчет затрат на снос представлен в таблице далее.

Таблица 38

Наименование	Фактический строительный объем, куб. м	Затраты на демонтаж конструкций зданий с сохранением элементов, материалов, руб./куб.м, с НДС	Итого затраты на демонтаж конструкций зданий с сохранением элементов, материалов, руб., с НДС
Объект незавершенного строительства картографического производства	5 671	317	1 797 707

Расчет стоимости затрат на вывоз строительного мусора представлен в таблице далее.

Таблица 39

Наименование	Объем твердого тела с учетом разрыхления, куб.м	Затраты на вывоз строительного мусора, руб./куб.м, с НДС	Итого затраты на вывоз строительного мусора, руб. с НДС
Объект незавершенного строительства картографического производства	1 843,1	609	1 122 448

Расчет стоимости затрат на снос улучшений (Объекта оценки).

Таблица 40

Наименование	Затраты на снос, руб. с НДС	Затраты на вывоз мусора, руб. с НДС	Итого затраты на снос и вывоз мусора, руб. с НДС
Объект незавершенного строительства картографического производства	1 797 707	1 122 448	2 920 155

Определение стоимости объекта оценки

Итоговый расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода, с учетом корректировок на снос и вывоз мусора приведен далее.

РС = РСзем.уч – Зснос + Смат

Таблица 41

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость земельного участка, полученная методом сравнения продаж, руб. (НДС не облагается)	Затраты на снос и вывоз мусора, руб. с НДС	Стоимость годных остатков, руб., без НДС	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб. (НДС не облагается) (ст.2-ст.3+ст.4)
1	2	3	4	5
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152	67 921 776	2 920 155	91 716	**65 093 337**

12.3 Сравнительный подход

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

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

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе

замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Отказ от использования. Сравнительный подход возможно использовать при наличии информации о ценах сделок с объектами, аналогичными оцениваемому. Объектов-аналогов сопоставимых по степени готовности и функциональному назначению и при этом расположенных в г. Ростов-на-Дону на рынке недвижимости Ростовской области не выявлено. На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки был выбран вариант использования: снос существующих объектов капитального строительства и использование оцениваемого земельного участка в соответствии с ПЗЗ г. Ростов-на-Дону – для застройки объектами коммерческого назначения (промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе возможно размещение объектов торгового и делового назначения). Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка была определена в рамках затратного подхода с использованием метода сравнения продаж.

Исходя из вышеизложенного Оценщиком было принято решение отказаться от сравнительного подхода.

12.4 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 Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Основные принципы доходного подхода – принцип ожидания и замещения. Принцип ожидания для данного подхода является определяющим, согласно ему стоимость объекта определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью всех его будущих доходов. Принцип замещения заключается в том, что максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной доходностью.

На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки был выбран вариант использования: снос существующих объектов капитального строительства и использование оцениваемого земельного участка в соответствии с ПЗЗ г. Ростов-на-Дону – для застройки объектами коммерческого назначения (коммунального, производственного, инженерно-транспортного).

При оценке земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Реализация данного метода не представляется возможной, поскольку на рынке земельных участков г. Ростов-на-Дону в основном предлагаются площадки под складирование и организацию стоянок, оцениваемый земельный участок не имеет твердого покрытия территории и требует проведения рекультивации (расчистка участка от деревьев и кустарников, планировка участка и т.д.).

Следующий метод – *метод остатка*. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Использование данного метода также является затруднительным. Это связано с тем, что определить чистый операционный доход от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы не представляется возможным, поскольку, в рамках данного отчета НЭИ земельного участка рассматривается – для застройки объектами коммерческого назначения (коммунального, производственного, инженерно-транспортного, торгового, делового), таким образом в качестве объектов-аналогов для ЕОН будут выступать объекты коммерческого назначения, предлагаемые в аренду вместе с земельным участком поскольку на дату оценки отсутствует разработанный, согласованный и утвержденный проект застройки участка, определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата.

Еще одним методом является – *метод предполагаемого использования*. Данный метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение

земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Согласно действующим на дату оценки градостроительным нормам, оцениваемый земельный участок относится к зоне ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона). Первым действием в рамках метода предполагаемого использования является определение затрат на создание улучшений земельного участка, под которыми предполагаются затраты на строительство объекта, соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка.

Поскольку на дату оценки отсутствует разработанный, согласованный и утвержденный проект застройки участка, определение материальных и временных затрат на реализацию предполагаемого проекта будет основано на допущениях, которые приведут к большой погрешности результата.

Исходя из вышеизложенного Оценщиком было принято решение отказаться от доходного подхода.

12.5 Согласование результатов Объекта оценки

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости Объекта оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Ранее различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров стоимости имущества.

Таблица 42

Наименование объекта	Промежуточные результаты, полученные в рамках затратного подхода, руб. (НДС не облагается)	Промежуточные результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	Промежуточные результаты, полученные в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152	65 093 337	Не применялся	Не применялся

Поскольку Оценщиком использован только один подход (затратный) при определении рыночной стоимости Объекта оценки, то затратному подходу присваивается вес – 1,00.

Согласование результатов оценки и итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки представлены в следующей таблице.

Таблица 43

Наименование объекта	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, руб. (НДС не облагается)	Вес	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, руб. (НДС не облагается)	Вес	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб. (НДС не облагается)	Вес	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. (НДС не облагается)
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152	65 093 337	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	65 100 000

В соответствии с ФСО №7 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. В настоящее время единой рекомендованной методики определения возможных границ интервала рыночной стоимости, не существует. Обычно принятый в оценочной практике интервал точности определения рыночной стоимости находится в пределах ± 20%.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с условиями договора №44/1222/О возмездного оказания услуг по оценке от 16.12.2022 г., заключенного между акционерным обществом «Ремэнергомеханизация», в лице Генерального директора Базаева Георгия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и обществом с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки - ВЕАКОН», в лице Первого заместителя генерального директора Куринного Андрея Васильевича, действующего на основании генеральной доверенности № 14 от 01.06.2022 г., с другой стороны, была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152.

По результатам оценки итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

Таблица 44

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. (НДС не облагается)
Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152	65 100 000 (Шестьдесят пять миллионов сто тысяч)

Оценщик В.В. Анкудинова

14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в разделе 9.1 настоящего Отчета с одноименным названием.

Список использованных нормативно-правовых и учебно-методических источников информации

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №19 от 11.07.2016 г.
10. Оценка недвижимости. // Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2007 г.;
11. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 1,2» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.;
12. Справочник УПСС, издательства КО-ИНВЕСТ: «Общественные здания», на дату 01.01.2020 г.;
13. Справочник УПСС, издательства КО-ИНВЕСТ: «Индексы цен в строительстве», №120, 2022 г.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1.	Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
Приложение № 2.	Объекты - аналоги, используемые при проведении оценки Объекта оценки.
Приложение № 3.	Документы, подтверждающие членство Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.
Приложение № 4.	Копии полиса страхования профессиональной ответственности Оценщика и полиса страхования юридического лица при осуществлении оценочной деятельности.
Приложение № 5.	Копия диплома Оценщика о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

22.12.2021г.	
Кадастровый номер:	61:44:0070303:129
Номер кадастрового квартала:	61:44:0070303
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 12699; Инвентарный номер 60:401:001:600070750:0001; Условный номер 61-61-01/690/2007-165; Кадастровый номер 61:44:0070303:282
Местоположение:	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, д. 152
Площадь, м2:	1446.6
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	18
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	тип: площадь; значение: 1446.6; единица измерения: в квадратных метрах
Проектируемое назначение:	нежилое
Кадастровая стоимость, руб.:	10525237.38
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:44:0070303:61
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Воронцов Сергей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Российская Федерация

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

22.12.2021г.	
Кадастровый номер:	61:44:0070303:129

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Ремэнергомеханизация", ИНН: 6164136636
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:44:0070303:129-61/183/2021-4 22.12.2021 17:31:11
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4 Лист 3

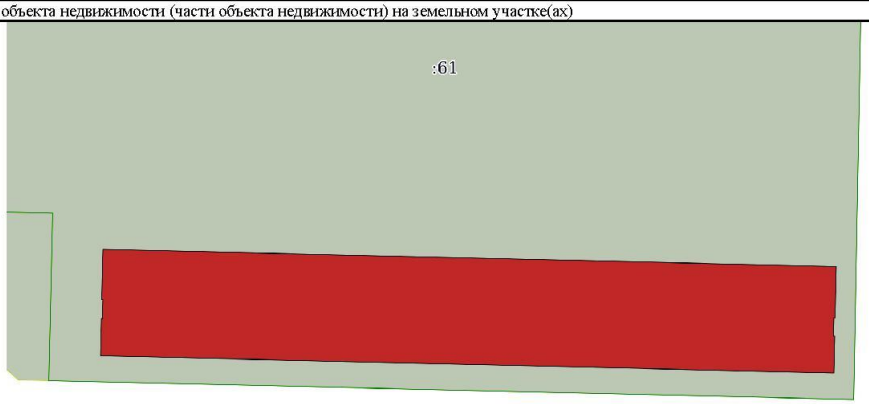
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

22.12.2021г.	
Кадастровый номер:	61:44:0070303:129

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Росреестр

№ Сертификата ЭП:	02EE91B600F4AC2BBF40A01A5B180670A2
Выдан:	Росреестр
Действителен:	23.06.2022 14:04:43
Название организации владельца ЭП:	ФГБУ "ФКП Росреестра"
ИНН:	
ОГРН:	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

22.12.2021г.	
Кадастровый номер:	61:44:0070303:61

Номер кадастрового квартала:	61:44:0070303
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 152
Площадь, м2:	12168 +/- 39
Кадастровая стоимость, руб:	103757022.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:44:0070303:129
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и эксплуатации станции переливания крови
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Воронцов Сергей Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Российская Федерация

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

22.12.2021г.	
Кадастровый номер:	61:44:0070303:61

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Ремэнергомеханизация", ИНН: 6164136636
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 61:44:0070303:61-61/183/2021-6 22.12.2021 17:25:32
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 3

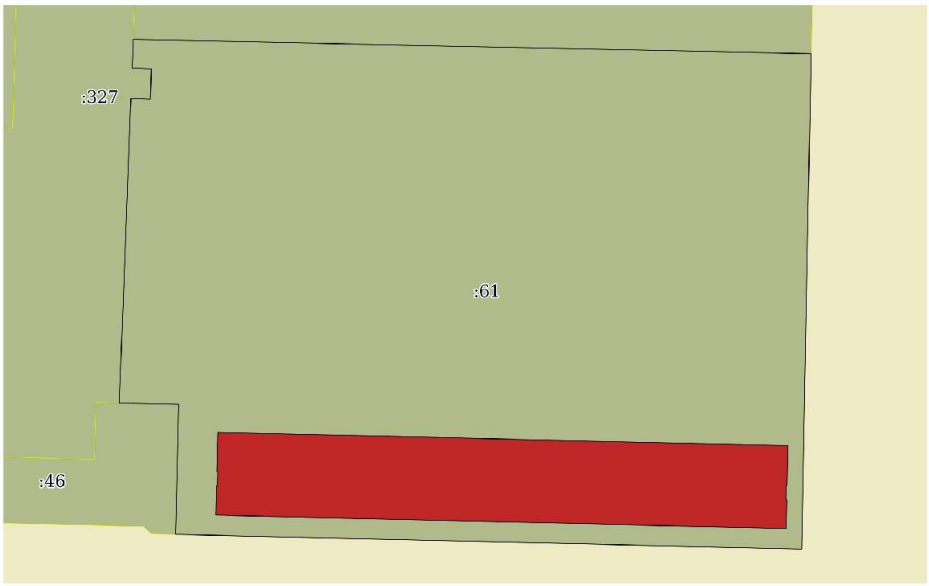
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

22.12.2021г.	
Кадастровый номер:	61:44:0070303:61

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Росреестр

№ Сертификата ЭП:	02EE91B600F4AC2BBF40A01A5B180670A2
Выдан:	Росреестр
Действителен:	23.06.2022 14:04:43
Название организации владельца ЭП:	ФГБУ "ФКП Росреестра"
ИНН:	
ОГРН:	

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации Ростовской области
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Незавершенное строительство картографического производства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта :

Субъект РФ (область)	Ростовская
Район (муниципальное образование)	
Город (поселение)	Ростов-на-Дону
Район в муниципальном образовании	Советский
Улица (площадь, проспект, переулок)	ул. Доватора, № 152

Учетные данные:

Номер	Организация технической инвентаризации(ОТИ)						
	Инвентарный						
	Реестровый ОТИ	60:401:382:000:					13/А
	Сводного реестра Ростовской области						
	Кадастровый земельного участка						
		А	Б	В	Г	Д	Е

Дата обследования объекта учета «12» «декабря» 2013г.

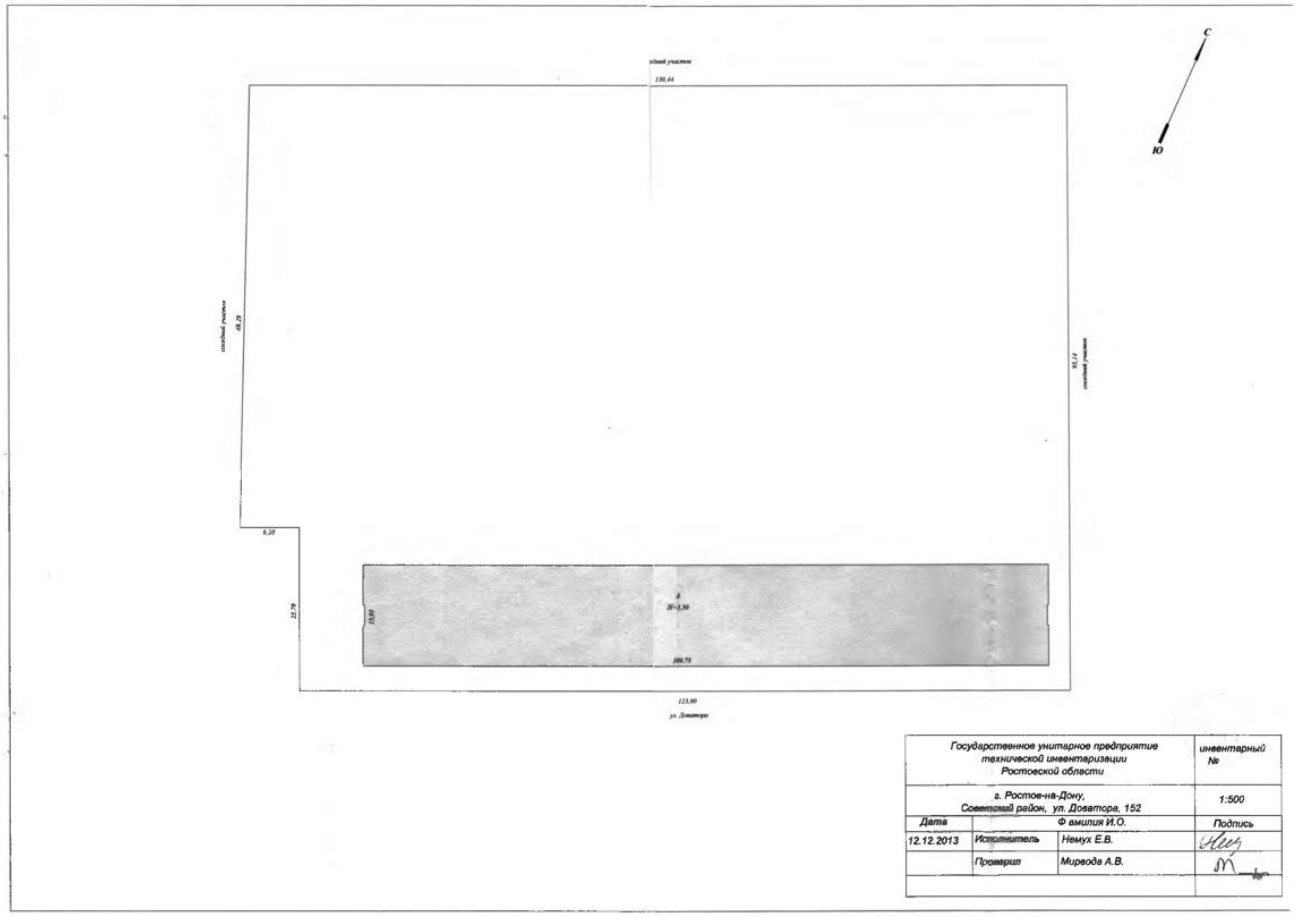
Особые отметки_____

Наименование организации технической инвентаризации	
ГУПТИ РО	
Руководитель ФИО	Подпись
Г.Г. Чернов	

I. Регистрация права собственности

(реестровый N _____) Фонд _____

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
		собственность	1	
16.12.2013	Правообладатель неизвестен	Правоустанавливающие документы не предоставлены		


С
Ю
130,44
123,00
Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации Ростовской области
инвентарный №
г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Доватора, 152
1:500
Дата
Фамилия И.О.
Подпись
12.12.2013
Исполнитель
Немух Е.В.
Проверил
Мирвода А.В.

Водопровод	Канализация	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция		
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	Котел		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			

II. Экспликация земельного участка _____ кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
12469		5113,4						

III. Благоустройство здания _____ кв. м

IV. Общие сведения

Назначение Незавершенное строительство картографического производства

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
1	2	3	4	5	6
А	Незавершенное строительство картографического производства	(109,75*15,9)+(54,55*18,55) +(90,80*24,17)+(6,55*24,55)	5113,4	расчет	6784

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера А Год постройки 1992-1994- период строительства Число этажей 1

Группа капитальности Вид внутренней отделки

№ п.п.	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 износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		Бетонный	хорошее	4	1,00	4	15	0,60		
2	а) Стены и их наружная отделка		Железобетонные блоки	хорошее	20	1,00	20	15	3,00		
	б) Перегородки		Железобетонные блоки	хорошее	6	1,00	6	15	0,90		
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		над подвальное	железобетонные	хорошее	9	1,00	9	15	1,35		
4	Крыша		нет		6	0	0	0	0		
5	Полы		нет		10	0	0	0	0		
6	Проемы	оконные	нет		12	0	0	0	0		
		дверные	нет								
7	Внутренняя отделка		нет		7	0	0	0	0		
8	Санитарно – и электротехнические устройства	отопление	нет		8,9	0	0	0	0		
		водопровод	нет								
		канализация	нет		5,6	0	0	0	0		
		горячее водоснабж	нет								
		ванны	нет								
		электроосвещение	нет								
		радио	нет								
		телефон	нет								
		вентиляция	естественная	хорошее							
		лифты	нет								
		лестницы и входы	нет		5	0	0	0	0		
9	Прочие работы		Прочие работы	хорошее	6,5	1,00	6,5	15	0,97		
					100	Итого:	45,5		6,82	х	х

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) 6.82* 100 / удельный вес (гр.7) 45,5 = 15 %

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Год постройки Число этажей

Группа капитальности Вид внутренней отделки

№ п.п.	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 износ в %	
										элемента	к строению
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									
		лестницы и входы									
9	Прочие работы										
						Итого:				x	x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} * 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 30\ \%$ (100)

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера «»	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес по таблице	Литера «»	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера «»	Удельный вес по	Поправка	Удельный вес с по-
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	x	100			x				x	

Наименование конструктивных элементов	Литера «»	ный вес по таб-	Поправка	ный вес с по-	Литера «»	Удельный вес	Поправка	Удельный вес	Литера	Удель-	Поправ-	Удель-
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО			x				x				x	

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

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	на стены					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14	15	16	17	18
А	Незавершенное строительство картографического производства	4	53	$м^3$	28,60	0,46		0,95			12,49	6784	84732	15	72022
												Итого:	84732		72022

X. Техническое описание служебных пристроек.

Наименование конструктивных элементов	Литера «»	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера «»	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера «»	Удельный вес	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО			x				x				x	

Наименование конструктивных элементов	Литера «»	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера «»	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера «»	Удельный вес	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО			x		%		x				x	

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных пристроек

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 подвал	на стены					
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	84732	72022	-	-	-	-	84732	72022

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
16.12.2013г.	техник	Немух Е.В.		Мирвода А.В.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

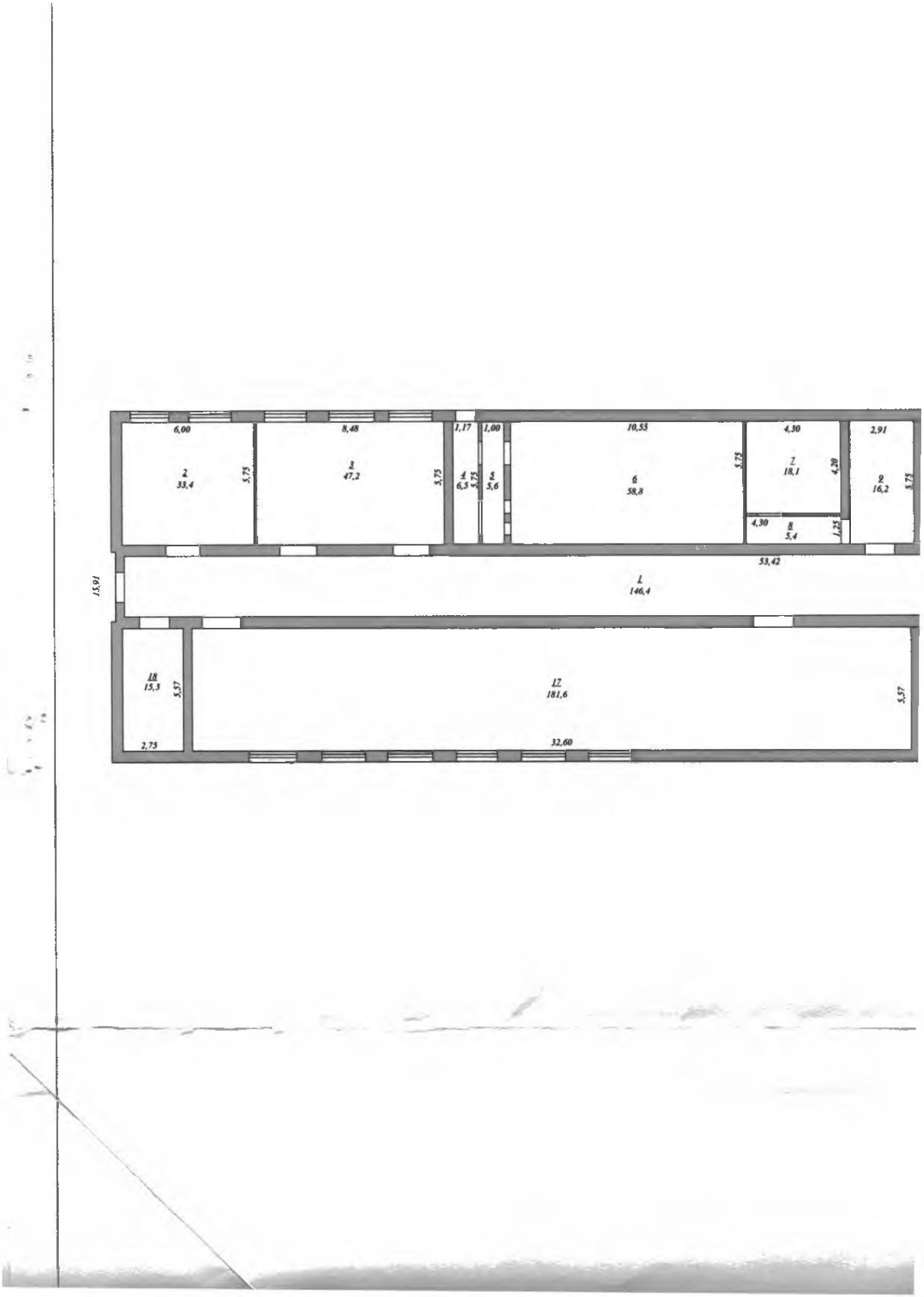
к поэтажному плану здания (строения) Литер "А" расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул.Доватора, №152

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м,предназначенная под помещения									Итого	Высота
							незавершенное строительство							Места общего пользования	Самовольно переустроенная, перепланированная или возведенная		
							незавершенное строительство	вспомога тельная	холодные тамбура	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
16.12.2013	А	1		1	в периоде строительства		146,4									146,4	3,25
				2	в периоде строительства		33,4									33,4	
				3	в периоде строительства		47,2									47,2	
				4	в периоде строительства		6,5									6,5	
				5	в периоде строительства		5,6									5,6	
				6	в периоде строительства		58,8									58,8	
				7	в периоде строительства		18,1									18,1	
				8	в периоде строительства		5,4									5,4	
				9	в периоде строительства		16,2									16,2	
				10	в периоде строительства		4,8									4,8	
				11	в периоде строительства		8,3									8,3	
				12	в периоде строительства		4,1									4,1	
				13	в периоде строительства		47,7									74,7	
				14	в периоде строительства		82,5									82,5	
				15	в периоде строительства		3,8									3,8	
				16	в периоде строительства		9,8									9,8	
				17	в периоде строительства		181,6									181,6	
				18	в периоде строительства		15,3									15,3	
				19	в периоде строительства		146,3									146,3	
				20	в периоде строительства		76,9									76,9	
				21	в периоде строительства		4,1									4,1	
				22	в периоде строительства		8,3									8,3	
				23	в периоде строительства		4,8									4,8	
				24	в периоде строительства		16,2									16,2	
				25	в периоде строительства		18,3									18,3	
				26	в периоде строительства		5,2									5,2	
				27	в периоде строительства		56,9									56,9	
				28	в периоде строительства		6									6,0	
				29	в периоде строительства		6,5									6,5	
				30	в периоде строительства		81,4									81,4	
				31	в периоде строительства		15,3									15,3	

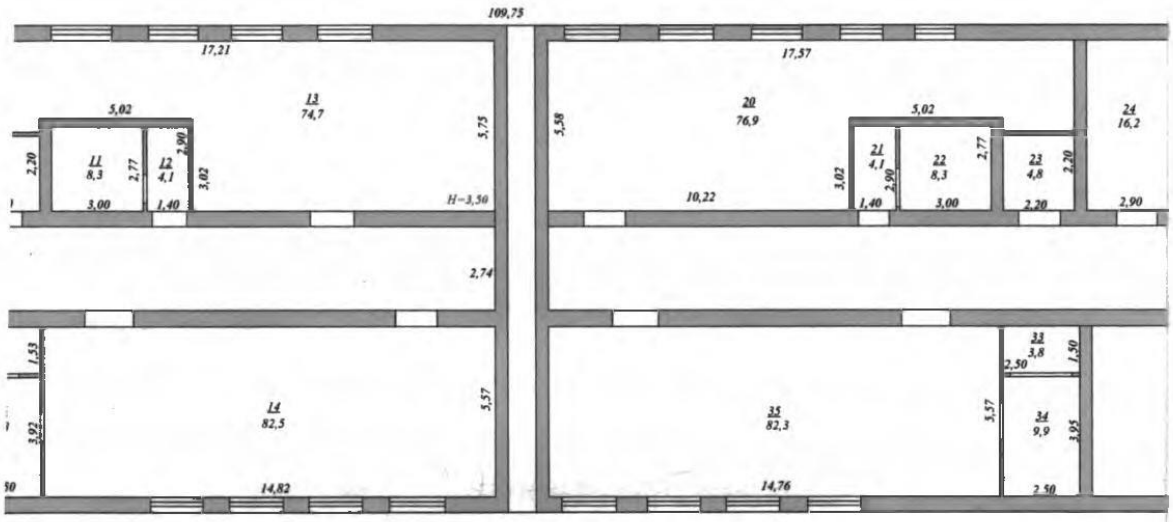
ЭКСПЛИКАЦИЯ

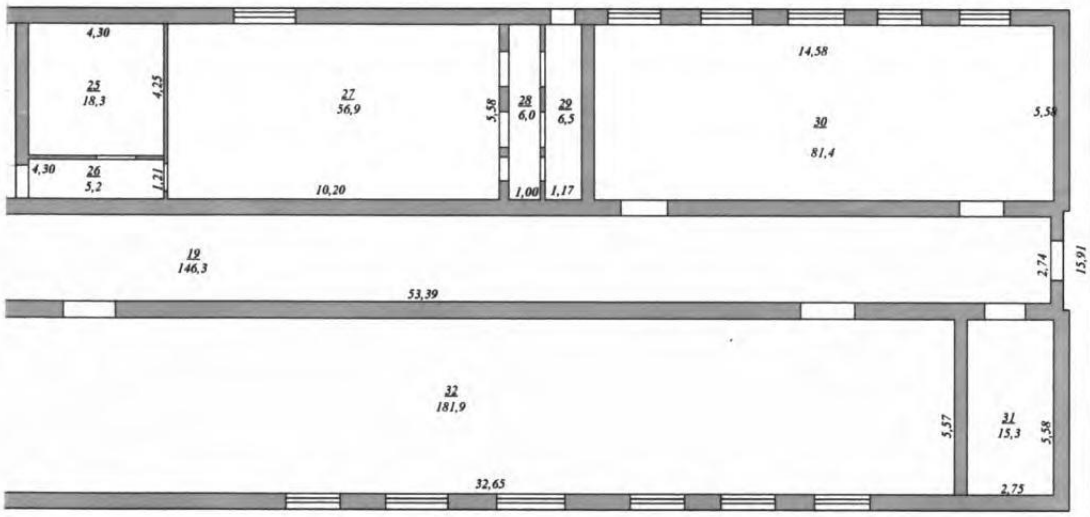
к поэтажному плану здания (строения) Литер "А" расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул.Доватора, №152

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м,предназначенная под помещения									Итого	Высота
							незавершенное строительство							Места общего пользования	Самовольно переустроенная, перепланированная или возведенная		
							незавершенное строительство	вспомога тельная	холодные тамбура	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				32	в периоде строительства		181,9									181,9	
				33	в периоде строительства		3,8									3,8	
				34	в периоде строительства		9,9									9,9	
				35	в периоде строительства		82,3									82,3	
					Всего по Литеру "А":		***1446,6***									***1446,6***	
				Исполнил:	Немух Е.В.												
				Проверил:	Мирвода А.В.												


6,00
8,48
1,17
1,00
10,55
4,30
2,91
2
33,4
5,75
3
47,2
5,75
4
6,5
5,75
5
5,6
6
58,8
5,75
7
18,1
4,20
9
16,2
5,75
4,30
8
5,4
1,25
53,42
15,91
L
146,4
18
15,3
5,57
12
181,6
5,57
2,75
32,60

Литер "А" подвал





Государственное унитарное предприятие технической инвентаризации Ростовской области			инвентарный №
г. Ростов-на-Дону, Советский район, ул. Доватора, №152			1:200
Дата	Ф амилия И.О.		Подпись
12.12.2013	Исполнитель	Немух Е.В.	
	Проверил	Мирвода А.В.	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

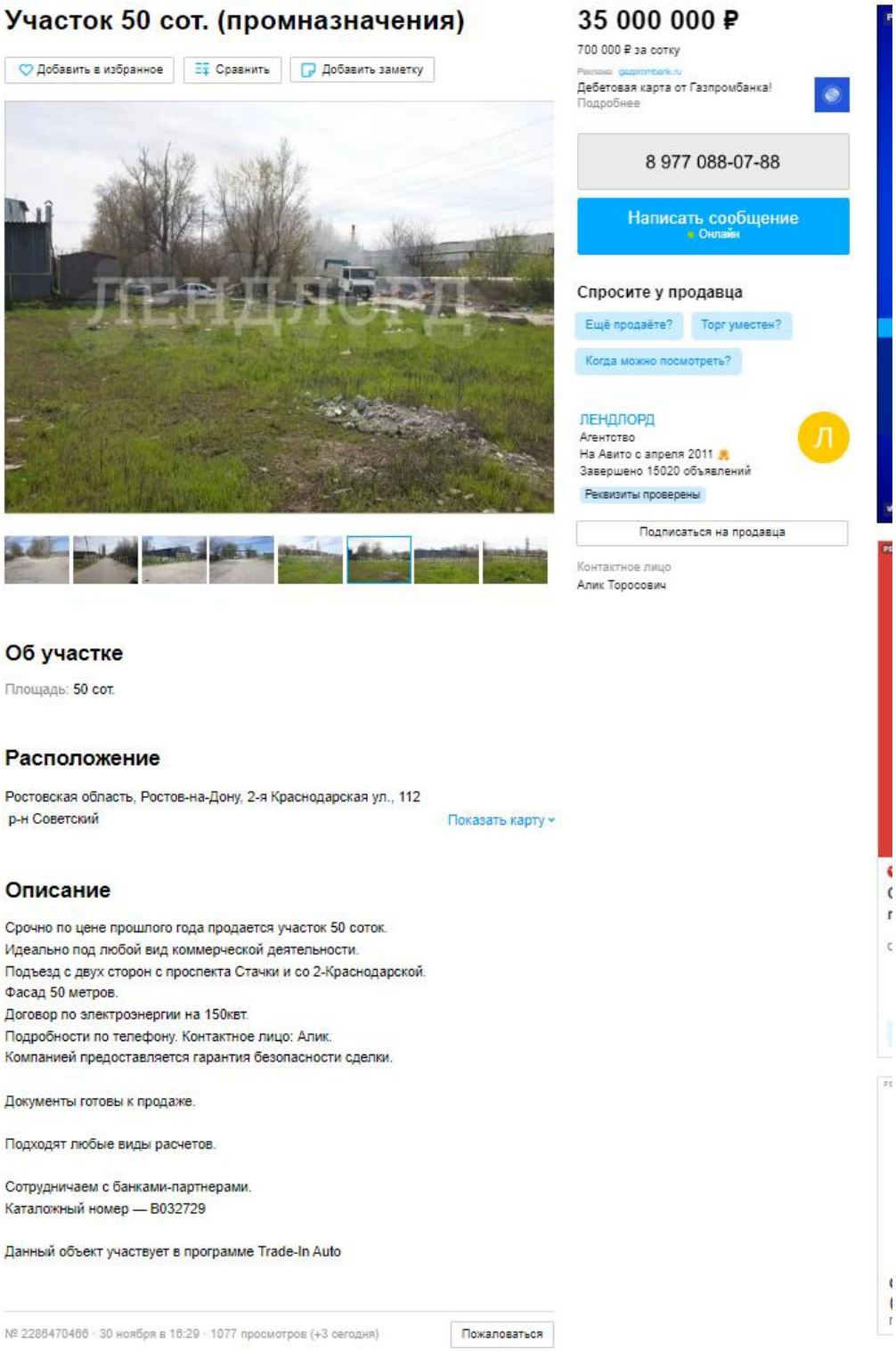
Объекты-аналоги, используемые при проведении оценки Объекта оценки

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Уточненные характеристики принимаются Оценщиком в качестве достоверных и действительных на дату оценки. За изменение информации после даты оценки Оценщик ответственности не несет.

Объекты-аналоги для расчета земельного участка в рамках затратного подхода

Объект-аналог №1



Участок 50 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

35 000 000 ₽

700 000 ₽ за сотку

Реклама gazprombank.ru
Дебетовая карта от Газпромбанка!
Подробнее

8 977 088-07-88

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ЛЕНДЛОРД
Агентство
На Авито с апреля 2011
Завершено 15020 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алик Торосович

Об участке

Площадь: 50 сот.

Расположение

Ростовская область, Ростов-на-Дону, 2-я Краснодарская ул., 112
р-н Советский
Показать карту

Описание

Срочно по цене прошлого года продается участок 50 соток.
Идеально под любой вид коммерческой деятельности.
Подъезд с двух сторон с проспекта Стачки и со 2-Краснодарской.
Фасад 50 метров.
Договор по электроэнергии на 150квт.
Подробности по телефону. Контактное лицо: Алик.
Компанией предоставляется гарантия безопасности сделки.

Документы готовы к продаже.

Подходят любые виды расчетов.

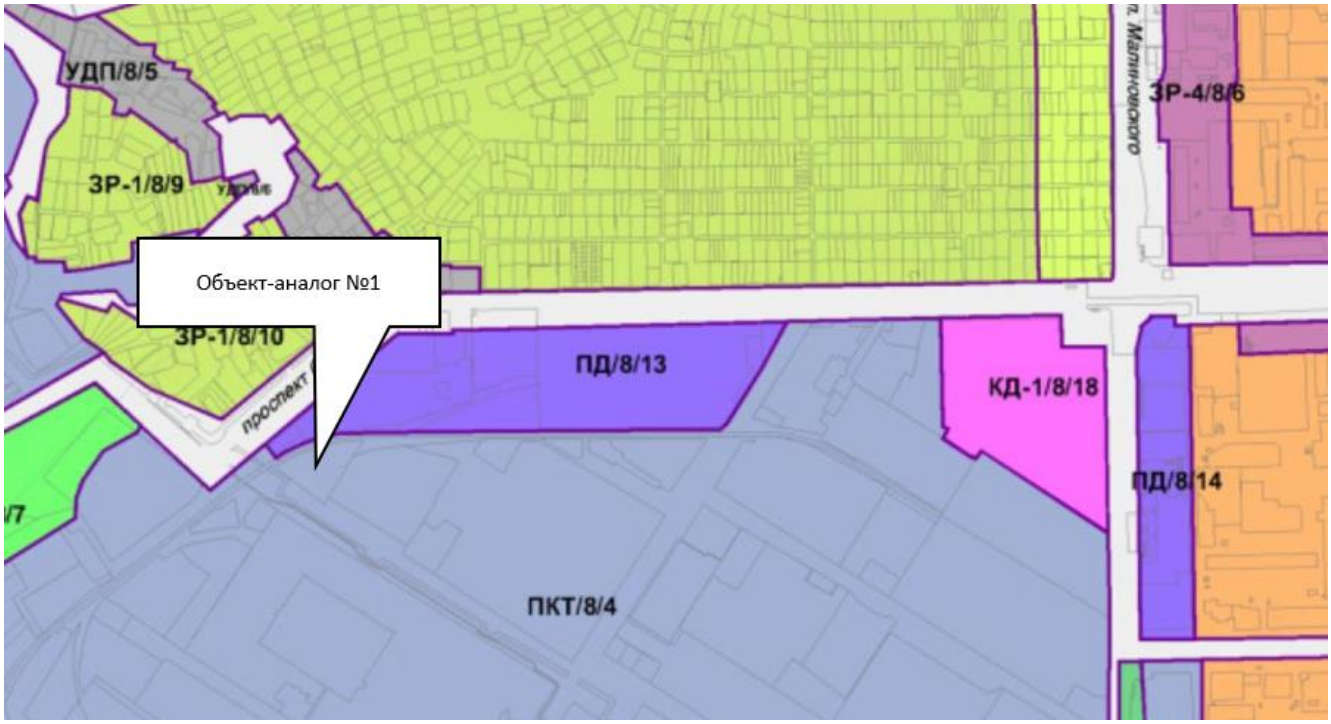
Сотрудничаем с банками-партнерами.
Каталожный номер — B032729

Данный объект участвует в программе Trade-In Auto

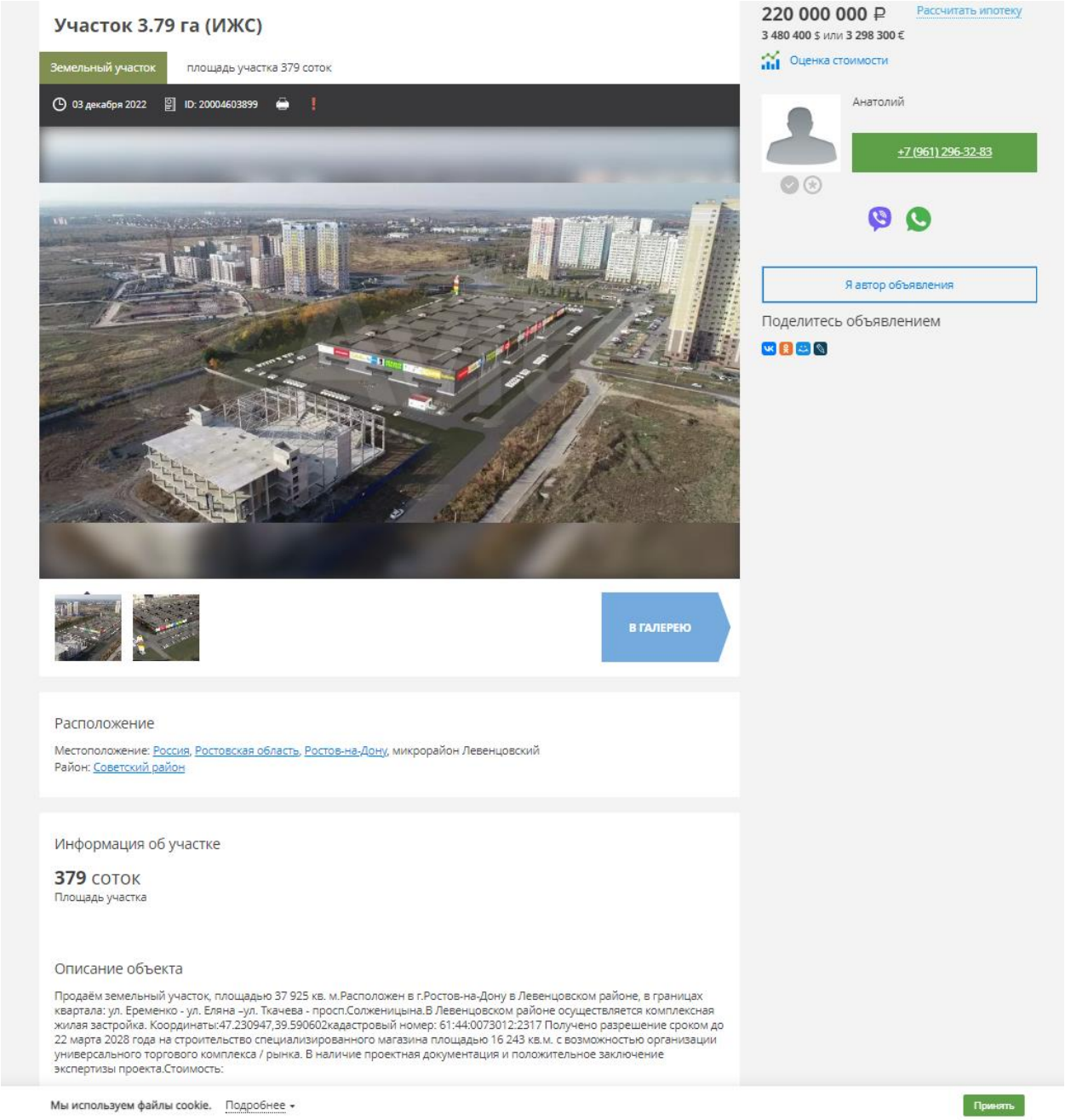
№ 2286470466 · 30 ноября в 16:29 · 1077 просмотров (+3 сегодня)
Пожаловаться

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_2286470466

По уточненной в ходе телефонного разговора информации: площадь 5 009 кв.м, цена объекта 35 000 000 руб. (НДС не облагается), на участке имеется электроснабжение. В соответствии с ПЗЗ города Ростов-на-Дону, земельный участок расположен в зоне ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона).

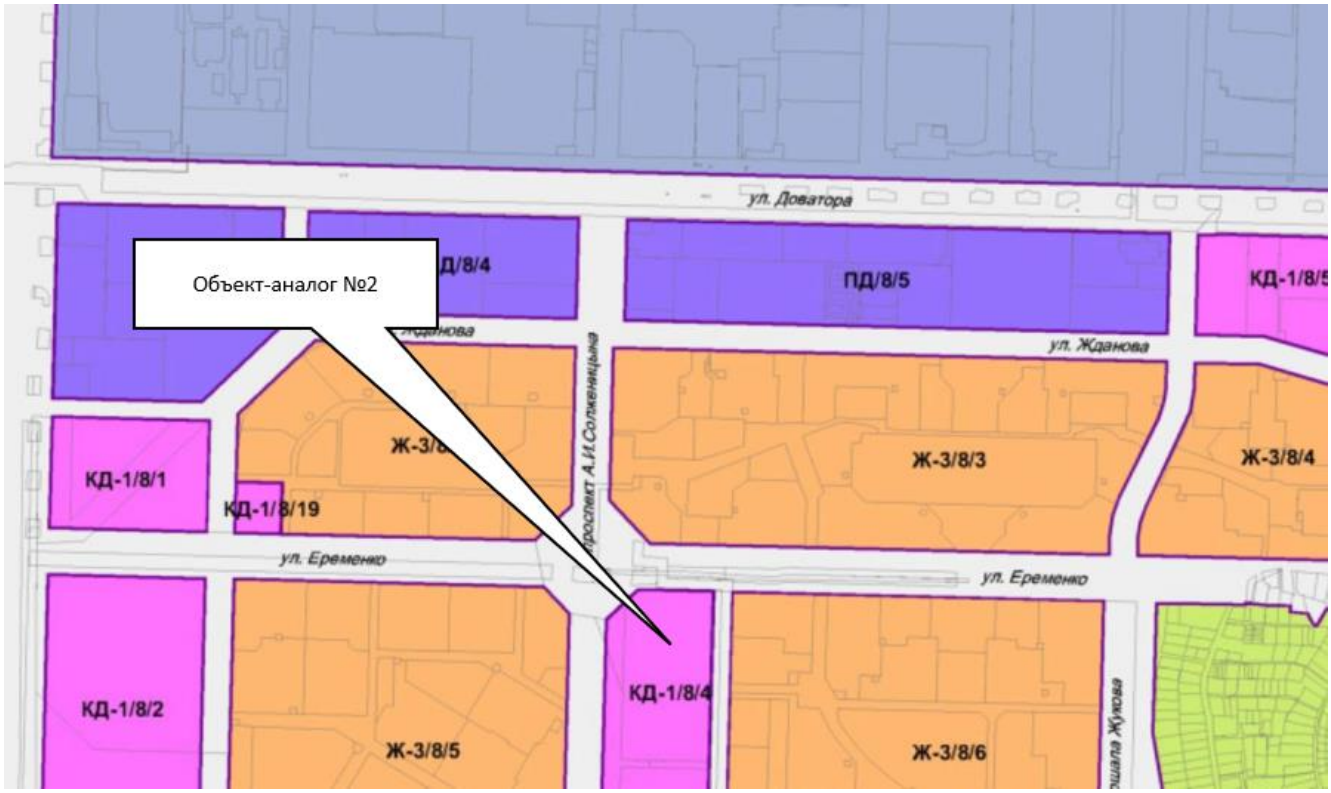


Объект-аналог №2

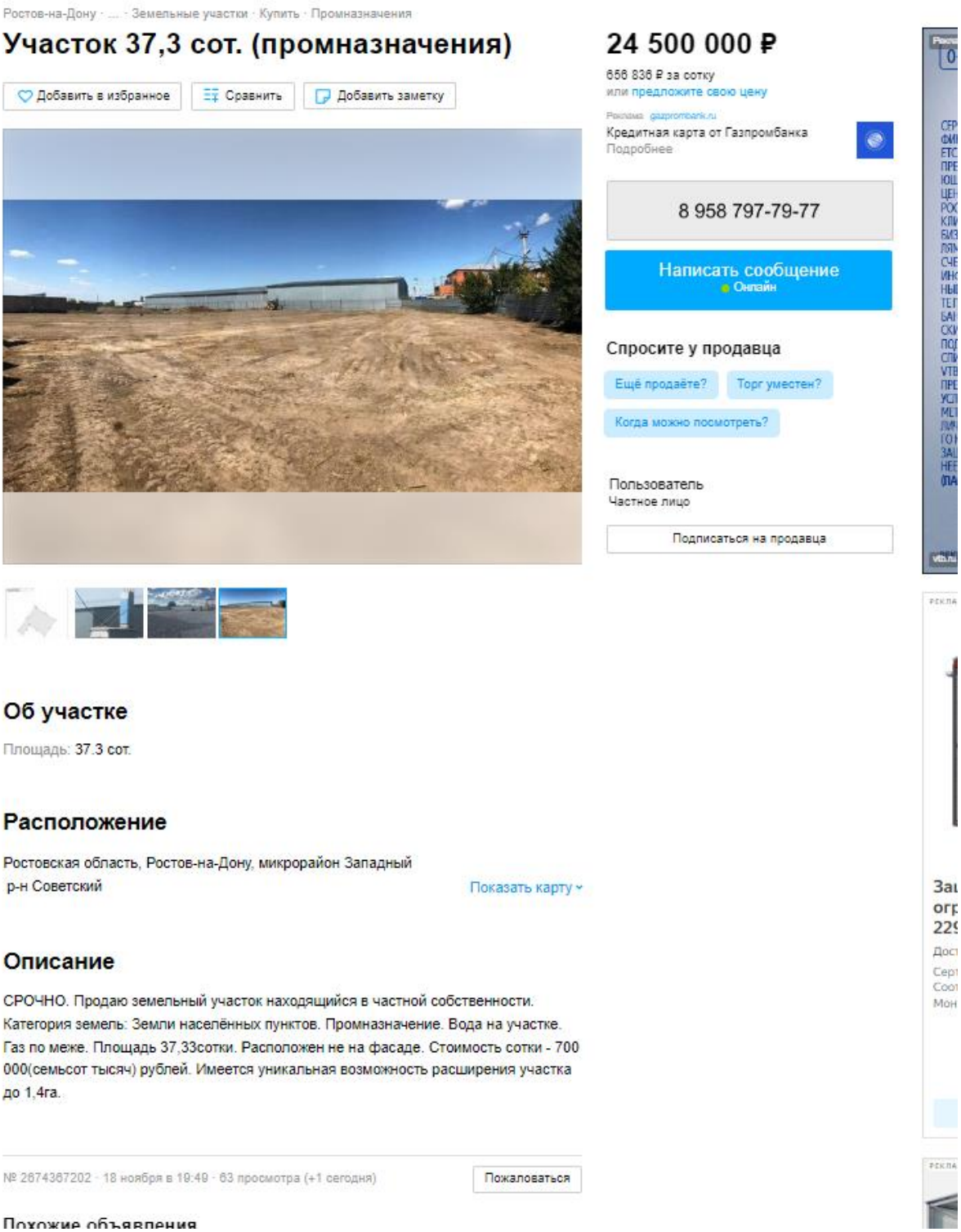


https://rostov-region.afy.ru/rostov-na-donu/kupit-uchastok/20004603899?ysclid=lbnofjb07o53161612

По уточненной в ходе телефонного разговора информации: площадь 37 925 кв.м, цена объекта 220 000 000 руб. (НДС не облагается). В соответствии с ПЗЗ города Ростов-на-Дону, земельный участок расположен в зоне КД (зона делового, общественного и коммерческого назначения).


Объект-аналог №2
ул. Доватора
ПД/8/4
ПД/8/5
КД-1/8/5
ул. Жданова
ул. Жданова
проспект А.И.Солженицына
Ж-3/8/3
Ж-3/8/4
КД-1/8/1
КД-1/8/19
ул. Еременко
ул. Еременко
КД-1/8/2
Ж-3/8/5
КД-1/8/4
Ж-3/8/6
маршала Жукова

Объект-аналог №3



Ростов-на-Дону · ... · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 37,3 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

24 500 000 ₽

656 836 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Реклама gazprombank.ru
Кредитная карта от Газпромбанка
Подробнее

8 958 797-79-77

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 37.3 сот.

Расположение

Ростовская область, Ростов-на-Дону, микрорайон Западный
р-н Советский

Показать карту

Описание

СРОЧНО. Продаю земельный участок находящийся в частной собственности. Категория земель: Земли населённых пунктов. Промназначение. Вода на участке. Газ по меже. Площадь 37,33сотки. Расположен не на фасаде. Стоимость сотки - 700 000(семьсот тысяч) рублей. Имеется уникальная возможность расширения участка до 1,4га.

№ 2674367202 · 18 ноября в 19:49 · 63 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_373sot._promnaznacheniya_2674367202

По уточненной в ходе телефонного разговора информации: площадь 3 733 кв.м, цена объекта 24 500 000 руб. (НДС не облагается), на участке имеется электроснабжение, водоснабжение. В соответствии с ПЗЗ города Ростов-на-Дону, земельный участок расположен в зоне ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона).

ПО-1/8/1
КД-1/8/2
Ж-3/8/5
СК/8/1
Объект-аналог №3
ПКТ/8/16
С-2/8/6
ПД/8/10
ЗР-1/8/4
4/8/1
ПКТ/8/15
КД-1/8/3
Р-1/8/6
Ж-1/8/30
ЗР-1/8/21
ПД/8/9
ПКТ/8/14
ПКТ/8/7
Ж-1/8/3
ЗР-1/8/6
Ж-1/8/2

Объект-аналог №4

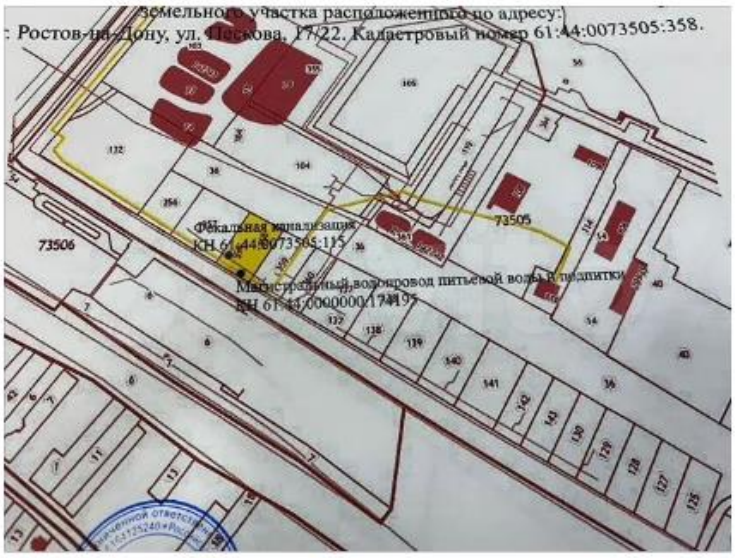
Ростов-на-Дону · ... · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 20 сот. (промназначения)

15 000 000 ₽

750 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



8 988 560-92-66

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Ростовская область, Ростов-на-Дону, микрорайон Западный
р-н Советский

Показать карту

Описание

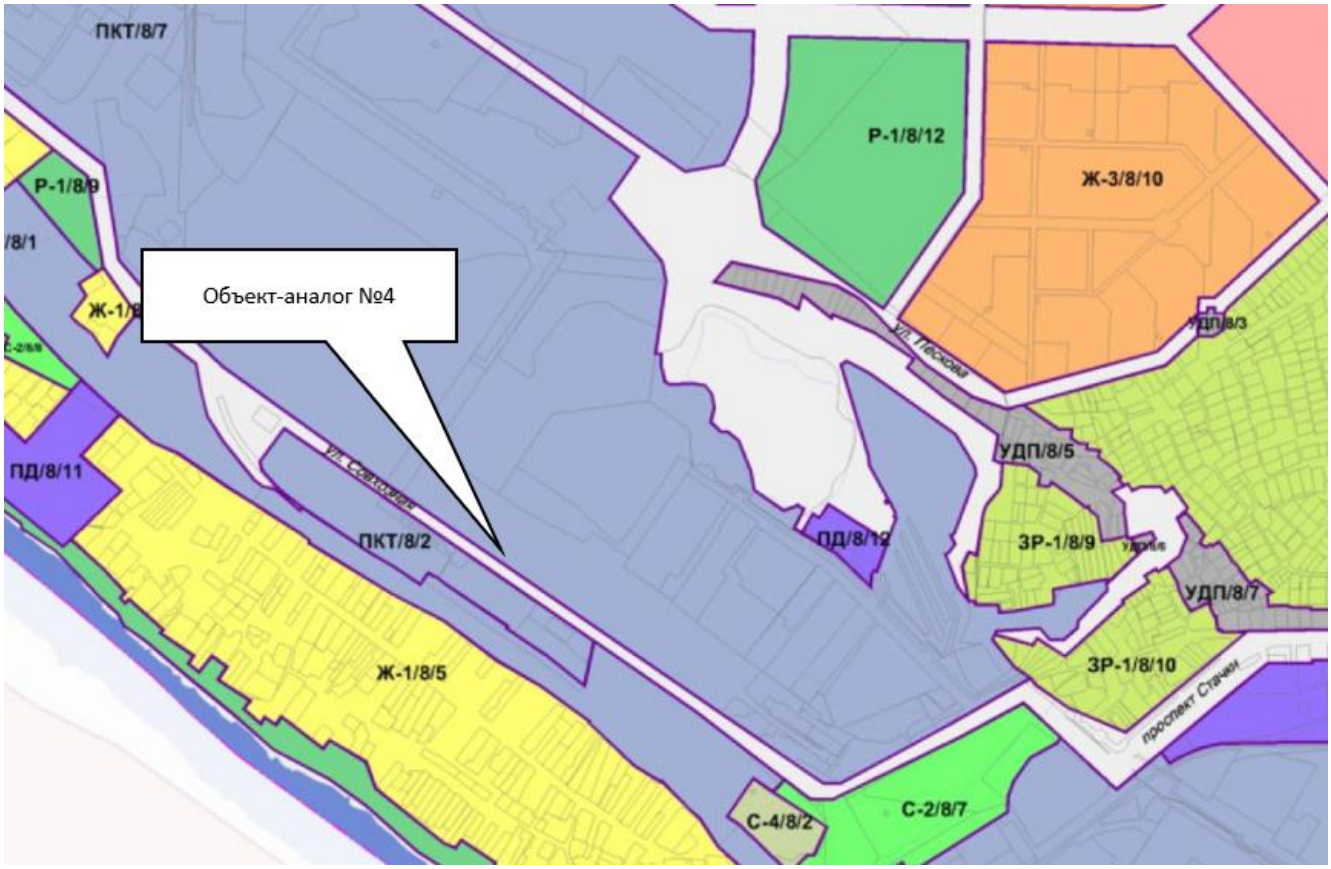
Участок 20 соток под коммерческую, производственную деятельность. Собственник. С Агентствами договора заключать не буду. Адрес участка: ул. Пескова 17/22 (адрес в процессе оформления) хороший торг или предложите свою цену. Могу 10 соток продать.

№ 2550088944 · 19 октября в 17:09 · 333 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_2550088944

По уточненной в ходе телефонного разговора информации: площадь 2 008 кв.м, цена объекта 15 000 000 руб. (НДС не облагается). В соответствии с ПЗЗ города Ростов-на-Дону, земельный участок расположен в зоне ПКТ (коммунальная, производственная, инженерно-транспортная зона).


ПКТ/8/7
Р-1/8/9
Р-1/8/12
Ж-3/8/10
Объект-аналог №4
УДП/8/3
УДП/8/5
ПД/8/11
ПКТ/8/2
ПД/8/12
ЗР-1/8/9
УДП/8/7
ЗР-1/8/10
Ж-1/8/5
проспект Стачек
С-4/8/2
С-2/8/7

Прочие источники информации

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,95	**0,92**	**0,94**	**0,92**	**0,90**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,96	**0,93**	**0,94**	**0,93**	**0,91**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	**0,91**	**0,93**	**0,91**	**0,89**
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,97	**0,90**	**0,92**	**0,90**	**0,88**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	**0,86**	**0,89**	**0,86**	**0,82**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,93	**0,82**	**0,85**	**0,82**	**0,77**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	**0,89**	**0,91**	**0,89**	**0,86**

Примечание:

СтатРиелт 01.10.2022

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 77. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,58	0,40	0,75
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,65	0,54	0,76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,56	0,45	0,67
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,61	0,53	0,69
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,55	0,45	0,65

5831/2022 ЮЗФ ГРУП

220

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предлож

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,84	0,95	**0,89**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	**1,04**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,89	0,99	**0,94**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	**0,87**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	**0,94**

Назад | Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложен

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			**1,00**
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	**1,13**
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
5	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	**1,08**
6	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	**1,07**
7	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,08	1,30	**1,17**
8	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,05	1,24	**1,13**

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	**Среднее значение**
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	**1,14**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,06	1,15	**1,10**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,05	1,31	**1,17**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,31	**1,18**
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,05	1,12	**1,08**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	**1,03**

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2982-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

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

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

$$C=b^* S n$$

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

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

b– коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	K s = (So/Sa) $^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	K s = (So/Sa) $^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	K s = (So/Sa) $^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	K s = (So/Sa) $^{\wedge -0,30}$
Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	K s = (So/Sa) $^{\wedge -0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	K s = (So/Sa) $^{\wedge -0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на **01.01.2020**

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | **Этажность: от 1 до 2, Высота, м: 4.4** | **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Буговый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / естественный камнень / бетонные блоки / железобеонные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Железная, асбоцементная и черепичная
ПОЛЫ - Деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.06.000.0018	*до 1000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 142
ru03.06.000.0019	*до 2000		Econom	РУБ. на 1 м3	8 346
ru03.06.000.0020	*до 3000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 949
ru03.06.000.0021	*до 5000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 203

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.06.000.0018	459,28		2562,10		1369,10	366,38		914,21	821,28	459,28		273,90	1086,44	189,74	525,47	114,82		9142,00
	5,02%		*28,03%*		*14,98%*	*4,01%*		*10,00%*	*8,99%*	*5,02%*		*3,00%*	*11,88%*	*2,08%*	*5,75%*	*1,26%*		*100,00%*
ru03.06.000.0019	415,03		2336,24		1254,29	335,69		834,44	750,73	415,03		251,55	993,51	176,61	476,82	106,06		8346,00
	4,97%		*27,99%*		*15,03%*	*4,02%*		*10,00%*	*9,00%*	*4,97%*		*3,01%*	*11,90%*	*2,12%*	*5,71%*	*1,27%*		*100,00%*
ru03.06.000.0020	397,48		2225,90		1192,50	317,73		795,00	715,23	397,48		238,40	944,88	167,84	454,90	101,66		7949,00
	5,00%		*28,00%*		*15,00%*	*4,00%*		*10,00%*	*9,00%*	*5,00%*		*3,00%*	*11,89%*	*2,11%*	*5,72%*	*1,28%*		*100,00%*
ru03.06.000.0021	361,98		2014,12		1077,67	287,05		719,61	649,05	361,98		216,50	856,79	150,32	415,03	92,90		7203,00
	5,03%		*27,96%*		*14,96%*	*3,99%*		*9,99%*	*9,01%*	*5,03%*		*3,01%*	*11,89%*	*2,09%*	*5,76%*	*1,29%*		*100,00%*

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | **Этажность: от 1 до 2, Высота, м: 4.4** | **КС-7**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Буговый / бутобетонный / бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / деревянные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные
КРОВЛЯ - Деревянные стропила / кровельная сталь / асбоцементные листы / черепица
ПОЛЫ - Деревянные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.06.000.0022	до 2000		Econom	РУБ. на 1 м3	10 003

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.06.000.0022	500,0		1900,7	600,4	800,4	600,4		900,4	1600,3	900,4		300,0	1062,2	338,1	390,5	109,4		10003,0
	5,00%		*19,00%*	*6,00%*	*8,00%*	*6,00%*		*9,00%*	*16,00%*	*9,00%*		*3,00%*	*10,62%*	*3,38%*	*3,90%*	*1,09%*		*100,00%*

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых очищенных и блочных блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	дерева-сины
	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	дерева-сины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	дерева-сины и др. конструктивных материалов
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Южный федеральный округ										
Республика Крым	1,197	1,029	1,011	1,255	0,986	1,003	0,986	1,027	1,114	1,113
г. Севастополь	1,247	1,050	1,042	1,257	1,008	1,014	0,999	1,040	1,130	1,132
Республика Адыгея (Адыгея)	1,172	0,890	0,970	1,057	0,901	0,930	0,924	0,964	0,953	1,134
Республика Дагестан	0,986	0,769	0,749	0,959	0,785	0,840	0,820	0,881	0,875	1,013
Республика Ингушетия	0,805	0,881	0,807	0,955	0,662	0,724	0,705	0,760	0,790	0,864
Республика Калмыкия	1,046	0,870	0,867	1,116	0,858	0,886	0,892	0,983	0,879	1,003
Республика Северная Осетия - Алания	0,747	0,564	0,579	0,874	0,535	0,687	0,686	0,765	0,734	0,791
Ростовская область	1,037	0,958	0,908	1,134	0,936	0,981	0,971	0,982	0,959	1,038
Ставропольский край	0,959	0,865	0,833	0,958	0,864	0,907	0,901	0,929	1,005	0,993
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	1,089	0,940	0,910	1,000	0,970	0,994	1,001	1,033	1,047	1,043
Нижегородская область	0,939	0,833	0,744	0,839	0,786	0,852	0,845	0,881	0,893	0,920
Оренбургская область	1,011	0,894	0,886	0,991	0,919	0,977	0,959	1,003	0,970	0,986
Пензенская область	1,084	0,868	0,963	0,934	0,972	1,027	1,003	1,046	1,023	1,036
Пермский край *	1,013	0,937	0,891	0,957	0,944	0,993	0,991	1,017	0,975	1,067
Пермский край, КЛАСТЕР 1	1,013	0,937	0,891	0,957	0,944	0,993	0,991	1,017	0,975	1,067
Пермский край, КЛАСТЕР 2	1,063	0,983	0,935	1,015	0,992	1,043	1,041	1,068	1,024	1,121
Республика Башкортостан	0,933	0,806	0,811	0,756	0,859	0,884	0,905	0,933	0,955	0,945
Республика Марий Эл	1,023	0,826	0,852	0,942	0,854	0,890	0,892	0,916	0,927	0,949
Республика Мордовия	1,017	0,873	0,872	1,013	0,901	0,943	0,943	0,981	0,991	1,000
Республика Татарстан (Татарстан)	1,055	0,962	0,952	0,938	0,976	1,014	1,020	1,047	1,027	1,031
Самарская область	0,971	0,902	0,803	1,235	0,902	0,934	0,941	0,964	0,963	0,971
Саратовская область	1,054	0,910	0,877	1,359	0,887	0,915	0,931	0,969	0,905	0,974
Удмуртская Республика	1,181	1,021	0,997	1,124	1,036	1,037	1,056	1,067	1,088	1,152
Ульяновская область	1,051	0,895	0,867	1,048	0,902	0,935	0,949	0,999	1,003	1,007
Чувашская Республика - Чувашия	1,005	0,864	0,888	0,974	0,919	0,933	0,969	0,980	1,001	1,033
Уральский федеральный округ										
Курганская область	1,083	1,001	0,909	1,078	0,945	1,002	0,994	1,020	1,051	1,142
Свердловская область	1,114	0,939	0,988	1,134	0,994	1,013	1,034	1,054	1,012	1,109
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО)*	1,251	1,140	1,196	1,145	1,176	1,194	1,200	1,216	1,250	1,201
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО), КЛАСТЕР 1	1,251	1,140	1,196	1,145	1,176	1,194	1,208	1,216	1,250	1,261
Тюменская область (без ХМАО/ЯНАО), КЛАСТЕР 2	1,314	1,197	1,256	1,203	1,237	1,253	1,268	1,277	1,312	1,345
Челябинская область	1,132	0,976	0,974	1,015	0,975	1,003	1,006	1,053	1,009	1,040
Сибирский федеральный округ										
Алтайский край	0,965	0,871	0,762	0,978	0,851	0,891	0,890	0,929	0,902	0,971
Забайкальский край *	1,343	1,145	1,109	1,154	1,147	1,185	1,176	1,179	1,240	1,318
Забайкальский край, КЛАСТЕР 1	1,343	1,145	1,109	1,154	1,147	1,185	1,176	1,179	1,240	1,318
Забайкальский край, КЛАСТЕР 2	1,425	1,215	1,176	1,235	1,217	1,258	1,248	1,251	1,316	1,399
Забайкальский край, КЛАСТЕР 3	1,510	1,289	1,247	1,309	1,290	1,333	1,323	1,326	1,395	1,483
Иркутская область *	1,129	1,083	1,014	1,037	1,061	1,116	1,116	1,130	1,150	1,150
Иркутская область, КЛАСТЕР 1	1,129	1,083	1,014	1,037	1,061	1,116	1,116	1,130	1,150	1,150
Иркутская область, КЛАСТЕР 2	1,163	1,116	1,044	1,119	1,093	1,150	1,149	1,164	1,184	1,184
Иркутская область, КЛАСТЕР 3	1,151	1,104	1,033	1,108	1,082	1,138	1,137	1,152	1,172	1,172
Иркутская область, КЛАСТЕР 4	1,245	1,194	1,117	1,198	1,169	1,230	1,230	1,245	1,267	1,267
Иркутская область, КЛАСТЕР 5	1,151	1,104	1,033	1,108	1,082	1,138	1,137	1,152	1,172	1,172
Кемеровская область - Кузбасс	1,106	1,044	1,012	1,029	1,035	1,091	1,088	1,116	1,166	1,142
Красноярский край *	1,306	1,231	1,265	1,125	1,192	1,270	1,246	1,269	1,391	1,360
Красноярский край, КЛАСТЕР 1	1,306	1,231	1,265	1,125	1,192	1,270	1,246	1,269	1,391	1,360
Красноярский край, КЛАСТЕР 2	1,296	1,221	1,255	1,116	1,182	1,260	1,236	1,259	1,380	1,349
Красноярский край, КЛАСТЕР 3	1,278	1,204	1,238	1,101	1,166	1,243	1,219	1,242	1,362	1,330
Красноярский край, КЛАСТЕР 4	1,276	1,203	1,236	1,100	1,164	1,241	1,217	1,240	1,360	1,329
Красноярский край, КЛАСТЕР 5	1,268	1,194	1,228	1,092	1,156	1,233	1,209	1,232	1,350	1,319
Красноярский край, КЛАСТЕР 6	1,525	1,437	1,476	1,314	1,391	1,483	1,454	1,481	1,624	1,587

Строительно-монтажные работы

© КО-ИНВЕСТ 2022

Строительно монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Астраханская область	Волгоградская область	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Краснодарский край	Республика Крым	г.Севастополь
Сентябрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	**0,9580**	**0,9597**	**0,9589**	**0,9529**	**0,9594**	**0,9574**	**0,9571**
Июль 2021	0,9478	0,9497	0,9482	0,9414	0,9492	0,9465	0,9461
Август 2021	0,9575	0,9592	0,9584	0,9525	0,9588	0,9570	0,9565
Сентябрь 2021	0,9691	0,9704	0,9702	0,9647	0,9702	0,9686	0,9685
4 Кв. 2021	**0,9837**	**0,9824**	**0,9838**	**0,9831**	**0,9830**	**0,9844**	**0,9841**
Октябрь 2021	0,9629	0,9594	0,9623	0,9630	0,9611	0,9646	0,9636
Ноябрь 2021	0,9881	0,9876	0,9890	0,9862	0,9879	0,9886	0,9887
Декабрь 2021	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2022	**1,0457**	**1,0421**	**1,0462**	**1,0537**	**1,0436**	**1,0498**	**1,0494**
Январь 2022	1,0224	1,0207	1,0228	1,0264	1,0218	1,0244	1,0244
Февраль 2022	1,0453	1,0416	1,0464	1,0536	1,0433	1,0495	1,0492
Март 2022	1,0692	1,0640	1,0694	1,0812	1,0657	1,0754	1,0746
2 Кв. 2022	**1,0846**	**1,0772**	**1,0838**	**1,0975**	**1,0786**	**1,0905**	**1,0902**
Апрель 2022	1,0769	1,0705	1,0767	1,0905	1,0720	1,0828	1,0827
Май 2022	1,0846	1,0772	1,0836	1,0970	1,0703	1,0906	1,0902
Июнь 2022	1,0922	1,0838	1,0908	1,1059	1,0855	1,0982	1,0977
3 Кв. 2022 Прогноз	**1,1084**	**1,0972**	**1,1053**	**1,1225**	**1,0989**	**1,1145**	**1,1140**
Июль 2022	1,1003	1,0905	1,0980	1,1142	1,0922	1,1063	1,1058
Август 2022	1,1084	1,0972	1,1052	1,1224	1,0989	1,1144	1,1139
Сентябрь 2022	1,1166	1,1040	1,1125	1,1308	1,1056	1,1226	1,1222

Дата введения сметных цен, период	Южный федеральный округ						
	Республика Адыгея	Республика Дагестан	Республика Ингушетия	Республика Калмыкия	Республика Северная Осетия-Алания	Ростовская область	Ставропольский край
Сентябрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	**0,9556**	**0,9543**	**0,9511**	**0,9568**	**0,9497**	**0,9573**	**0,9687**
Июль 2021	0,9445	0,9427	0,9392	0,9448	0,9372	0,9466	0,9481
Август 2021	0,9550	0,9538	0,9505	0,9553	0,9491	0,9568	0,9583
Сентябрь 2021	0,9672	0,9664	0,9636	0,9672	0,9627	0,9686	0,9688
4 Кв. 2021	**0,9839**	**0,9840**	**0,9847**	**0,9843**	**0,9826**	**0,9831**	**0,9847**
Октябрь 2021	0,9644	0,9642	0,9676	0,9653	0,9621	0,9519	0,9650
Ноябрь 2021	0,9872	0,9878	0,9886	0,9875	0,9858	0,9875	0,9889
Декабрь 2021	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2022	**1,0487**	**1,0516**	**1,0558**	**1,0485**	**1,0572**	**1,0464**	**1,0454**
Январь 2022	1,0237	1,0253	1,0276	1,0239	1,0283	1,0230	1,0224
Февраль 2022	1,0484	1,0518	1,0557	1,0483	1,0565	1,0462	1,0463
Март 2022	1,0740	1,0778	1,0842	1,0734	1,0860	1,0709	1,0705
2 Кв. 2022	**1,0862**	**1,0947**	**1,1022**	**1,0890**	**1,1035**	**1,0838**	**1,0845**
Апрель 2022	1,0810	1,0862	1,0934	1,0813	1,0947	1,0766	1,0770
Май 2022	1,0884	1,0945	1,1021	1,0889	1,1034	1,0839	1,0847
Июнь 2022	1,0963	1,1034	1,1111	1,0967	1,1126	1,0908	1,0919
3 Кв. 2022 Прогноз	**1,1097**	**1,1199**	**1,1279**	**1,1130**	**1,1291**	**1,1049**	**1,1063**
Июль 2022	1,1024	1,1116	1,1195	1,1048	1,1208	1,0978	1,0991
Август 2022	1,1097	1,1199	1,1278	1,1130	1,1291	1,1049	1,1063
Сентябрь 2022	1,1169	1,1282	1,1363	1,1212	1,1375	1,1121	1,1136

© КО-ИНВЕСТ 2022

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,11	**0,08**
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,07	**0,05**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	**0,02**
4	Складские помещения и здания	0,04	0,07	**0,06**
5	Производственные помещения и здания	0,00	0,07	**0,03**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,15	**0,08**

Назад | Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2963-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda

rostovnadonu.snosim.com/price/

О компании | Аренда техники | Наши услуги | Цены | Выполненные работы | Контакты | Рекомендательные письма | Видео | Скачать презентацию

ПРАЙС ЛИСТ СТОИМОСТИ ДЕМОНТАЖА И РЕЦИКЛИНГА.

Компания «Сносим.ком» проводит механизированный демонтаж зданий и сооружений по выгодным ценам. Ознакомьтесь с прайс-листом, чтобы приблизительно рассчитать бюджет проекта, спрогнозировать предполагаемые расходы.

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость за ед. в руб.*
Механизированный снос и демонтаж зданий, строений сооружений	Строительный объем в м^3	70
Снос и демонтаж зданий с сохранением элементов и материалов	Строительный объем в м^3	350
Вывоз пригодных для вторичного использования (бой бетона, кирпича) отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	Объем твердого тела с учетом разрыхления в м^3	350
Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	Объем твердого тела с учетом разрыхления в м^3	650
Механизированный демонтаж монолитных железобетонных конструкций в т.ч. фундаментов	Твердое тело м^3	1500-3500
Снос зданий и строений ниже отметки земли, демонтаж подземных сооружений (подвалы, фундаменты и прочее) механизированным способом	Строй V м^3	от 450
Демонтаж внутренних конструкций зданий и сооружений средствами малой механизации	Твердое тело м^3	750
Подготовка материала к переработке, дроблению, рециклингу. Сортировка и измельчение жби боя на фрагменты 60-60 см с извлечением арматуры	м^3	450
Рециклинг подготовленного к дроблению железобетона и боя кирпича с сепарированием металла	м^3	550

https://rostovnadonu.snosim.com/price/

Демонтаж конструкций зданий с сохранением элементов, материалов составляет 350 руб. / куб.м строительного объема здания.

Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку составляет 650 руб./ куб.м объема твердого тела с учетом коэффициента разрыхления.

https://demontag-c.ru/stoimost-demontazhnykh-rabot

Главная | О компании | Объекты работ | Цены | Техника | Контакты

взяться за демонтаж любой сложности.

АРЕНДА СПЕЦТЕХНИКИ

Предоставляем надежную, специализированную технику в аренду

Весь парк техники

ЕЩЕ УСЛУГИ КОМПАНИИ

Еще услуги компании

Цены

Демонтаж домов	Единица измерения	Цена в руб.
Демонтаж зданий	куб. м	от 250
Снос зданий из пеноблока	куб. м	от 450
Снос промышленных зданий	куб. м	от 200
Снос ангара	кв. м	от 1000
Снос воинской части, пансионата, санатория	куб. м	от 150
Снос элеватора, фермы, коровника	куб. м	от 150
Демонтаж дачного дома	кв. м	от 1500
Демонтаж частного дома	кв. м	от 1500
Демонтаж многоквартирного дома	куб. м	от 250
Разбор павильона	кв. м	от 1500
Демонтаж водонапорной башни	шт.	от 50000

https://demontag-c.ru/stoimost-demontazhnykh-rabot

Демонтаж конструкций зданий с сохранением элементов, материалов составляет 250 руб. / куб.м строительного объема здания.

https://forum-partners.ru/vyvoz-stroitelnogo-musora/

Радуга вывоз мусора

Главная | Виды деятельности | Вывоз мусора | Пресс-центр | Online заявка

8 (863) 322-64-64
8 (928) 289-05-55

Главная -> ООО Радуга -> Вывоз строительного мусора

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛУГЕ

Вывоз строительного мусора в Ростове лучше доверить профессионалам. Самостоятельная уборка может потребовать значительных физических затрат. Величина и вес отдельных элементов может стать неподъемной даже для нескольких людей. Нет необходимости срывать спину и потеть в душном помещении. Наша компания занимается погрузочно-разгрузочными работами, вывозом и утилизацией строительного мусора.

Машина для перевозки отходов может стоить дороже комплекса работ по погрузке и транспортировке грузов нашей компанией. У нас полный арсенал необходимого оборудования и техники для быстрого осуществления работ. В случае недоступности для транспорта мы производит погрузку ручным способом. **Цена работ на вывоз мусора** увеличивается, однако качество и скорость выполнения работ не пострадает.

12.500 ₽	от 5 000 ₽/мес.	Бесплатно
Вывоз строительных отходов мульдой до 25 м3.	Аренда емкости объемом 25 м3.	От 4 рейсов, аренда мульды объемом 25 м3.

Причины вывоза строительного мусора

Вывозить мусор обязанность каждого владельца помещения. Строительные отходы имеют большой объем и вес. К основным причинам возникновения потребности в **вывозе и утилизации строительного мусора**:

- Строительство нового дома или офисного здания
- Перепланировка помещения, квартиры, снос стен
- Демонтаж стяжки или межэтажного перекрытия
- Разборка частного дома, дачи, деревянной постройки
- Демонтаж железобетонных конструкций, дымовых кирпичных труб

https://forum-partners.ru/vyvoz-stroitelnogo-musora/

Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку составляет 12 500 руб. за 25 куб.м (вывоз мульдой) или 500 руб./ куб.м объема твердого тела с учетом коэффициента разрыхления.

rnd.tdigger.ru/#price

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ЦЕНЫ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КЛИЕНТЫ | ОТЗЫВЫ | КОНТАКТЫ

Стоимость основных работ по сносу, демонтажу и рециклингу отходов

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость за ед. в руб.*
Механизированный снос и демонтаж зданий, строений сооружений	$м^3$	70
Снос и демонтаж зданий с сохранением элементов и материалов	$м^3$	350
Вывоз пригодных для вторичного использования (бой бетона, кирпича) отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	$м^3$	100
Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	$м^3$	220
Механизированный демонтаж монолитных железобетонных конструкций в т.ч. фундаментов	$м^3$	1500
Ручной демонтаж монолитных железобетонных конструкций в т.ч. фундаментов	$м^3$	3300
Снос зданий и строений ниже отметки земли, демонтаж подземных сооружений (подвалы, фундаменты и прочее) механизированным способом	$м^3$	450
Демонтаж внутренних конструкций зданий и сооружений средствами малой механизации	$м^3$	550
Ручной демонтаж внутренних конструкций зданий и сооружений (стен, перегородок, перекрытий и иных конструкций)	$м^3$	1100
Демонтаж железобетонных заборов и иных ограждающих констркций	м.п.	950
Ручной демонтаж кирпичных стен и иных конструкций (вручную)	$м^3$	1560
Ручной демонтаж инженерных коммуникаций в т.ч. воздуховодов и вентиляционных коробов	м.п.	250

https://rnd.tdigger.ru/#price

Демонтаж конструкций зданий с сохранением элементов, материалов составляет 350 руб. / куб.м строительного объема здания.

Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку составляет 220 руб./ куб.м строительного объема или 677 руб./ куб.м объема твердого тела с учетом коэффициента разрыхления.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Документы, подтверждающие членство Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» октября 2021 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1514
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Анкудинова Валентина Владимировна

ИНН 545212365266

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии полиса страхования профессиональной ответственности Оценщика и полиса страхования юридического лица при осуществлении оценочной деятельности

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 80235/776/00403/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 80235/776/00403/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **ООО «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН»**
Местонахождение: 344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, д. 37, оф.2а-2б
ИНН 6164099705

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с :
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **500 000 001,00 (Пятьсот миллионов один и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере **500 000 001 ,00 (Пятьсот миллионов один и 00/100) рублей.**

Франшиза: Франшиза договором не предусмотрена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **«01» января 2022 г.** и действует по 23 часа 59 минут **«31» декабря 2022 г**. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора и/или не позднее трех лет после окончания действия Договора за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/Горбов В.С./

Страхователь:
_____/Горбунов В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Ростов-на-Дону
«08» декабря 2021 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru
115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 19.01.2017 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 80235/776/00394/21-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 80235/776/00394/21 (далее Договор страхования) и Дополнительное Соглашение № 80235/776/00394/21-01 , неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Анкудинова Валентина Владимировна

Местонахождение:

Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Солнечная, д. 55/1, к.6, кв. 50

Объект страхования:

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

Страховой случай:

с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность:

деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночнойили иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма:

5 000 001,00 (Пять миллионов один и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай:

5 000 001,00 (Пять миллионов один и 00/100) рублей

Франшиза: Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут **"01" октября 2021 г.** и действует по 23 часа 59 минут **"31" декабря 2022 г.** включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Горбов В.С./

Страхователь:

_____/ Анкудинова В.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Ростов-на-Дону
«08» декабря 2022 г.

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.01.2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №5

Копия диплома Оценщика о профессиональной переподготовке по программе «оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

231200102757

Документ о квалификации

Регистрационный номер

6664-О

Город

Краснодар

Дата выдачи

16 апреля 2020 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Анкудинова
Валентина Владимировна

с 16 сентября 2019 года по 09 апреля 2020 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от

09 апреля 2020 года, протокол № 02

диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и даёт право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

Председатель комиссии

М.П. *Руководитель*

Секретарь

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030270-1 «01» октября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Анкудиновой Валентине Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «01» октября 2021 г. № 220

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «01» октября 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672