

**Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-практический центр «ПроАльянс»**

ОГРН 1153668074340 от 25.12.2015 г.

394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

Генеральный директор ООО «НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ПРОАЛЪЯНС»,



УТВЕРЖДАЮ

/Баженова Ю. В.

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

20.08.2019 г.

ОТЧЕТ № 828/2019

**об оценке объектов недвижимости
принадлежащих Савченко С.А.,
расположенных по адресу:
Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, д. 7а**

ЗАКАЗЧИК: Конкурсный управляющий Незнамова И.Ю.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ПРОАЛЪЯНС»

ОЦЕНЩИК: Баженова Юлия Владимировна

ДАТА ОЦЕНКИ: 20.08.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 20.08.2019 г.

Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	7
6.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	8
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	10
8.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ.....	11
Рисунок 1. Местоположение объектов оценки	12
8.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
8.4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ.....	18
Таблица 1	18
8.5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ.....	18
Таблица 2	18
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
9.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ РЕГИОНА	20
<i>Состояние экономики России</i>	<i>20</i>
<i>Основные социально-экономические показатели развития Ростовской области.....</i>	<i>20</i>
9.2 . ОБОСНОВАНИЕ МАСШТАБА И СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	21
9.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
Рисунок 2. Классификация земельных участков Ростовской области в зависимости от категории земель, %.....	23
Рисунок 3. Классификация земельных участков по районам области, %.....	23
Рисунок 4. Классификация земельных участков в зависимости от площади, %	23
Таблица 3	25
Таблица 4	25
Таблица 5	25
Таблица 6	26
Таблица 7	26
Таблица 8	26
Таблица 9	26
Таблица 10	27
Таблица 11	28
<i>Информация о земельных участках, предлагаемых к продаже</i>	<i>28</i>
Таблица 12	29
<i>Информация о нежилых зданиях, предлагаемых к продаже.....</i>	<i>29</i>
9.4. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
Таблица 13	30
Таблица 14	30
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	30
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	31
<i>Обоснование выбора используемых подходов к оценке</i>	<i>32</i>
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	33
ПОНЯТИЕ И МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	33
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	33
<i>Расчет стоимости земельного участка методом количественных корректировок</i>	<i>34</i>
<i>Обоснование корректировок.....</i>	<i>34</i>
Таблица 15	36
Таблица 16	38
<i>Определение стоимости земельного участка по сравнительному подходу.....</i>	<i>38</i>
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	40
13.1. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК	41
Таблица 17	43
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ	45
Таблица 18	45
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	47
Таблица 19	47

15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	48
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	49
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	50
Приложение № 1. Сведения об объектах-аналогах	50
Приложение № 2. Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов.....	56
Приложение № 3. Копии документов Оценщика.....	78

ООО «НПЦ «ПроАльянс»

✉ 394030 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

☎ (473) 333-55-30; 333-55-31

✉ ocenka@proallianz.ruКонкурсному управляющему
Незнамовой И.Ю.**Уважаемая Ирина Юрьевна!**

В соответствии с договором на проведение оценки № 828/2019 от 20.08.2019 г ООО «НПЦ «ПроАльянс» проведена независимая оценка объектов недвижимости (нежилое здание и земельный участок), принадлежащих Савченко С.А., и расположенных по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, д. 7а для обоснования начальной цены на публичных торгах.

Цель оценки – определение стоимости объектов оценки.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

Дата определения стоимости объектов оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – 20.08.2019 года.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611. и Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016).

Отчёт содержит описание объектов недвижимости, собранную Оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы Оценщика об итоговом значении величины рыночной стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Оценщик не производил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной им информации.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, (кв.м)	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Здание	61:59:0020416:222	995,0	4 133 230
2	Земельный участок	61:59:0020416:13	910,4	742 886
	Итого			4 876 116

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

В заключение позвольте поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию и выразить надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

Генеральный директор



Ю.В. Баженова

1. Задание на оценку

<u>Объекты оценки</u>	Объекты недвижимости: 1. Нежилое здание (здание швейного цеха), кадастровый номер 61:59:0020416:222, площадь 995 м², 2. Земельный участок, кадастровый номер 61:59:0020416:13, площадь 910,4 м², расположенные по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, д. 7а
<u>Документы на объекты оценки</u>	1. Выписка из Единого Государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5155/2019-74575 от 25.07.2019 2. Заключение о соответствии/несоответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, строительных, санитарных и противопожарных норм и правил 2016 .35/1-33 3. Технический паспорт инв. № 13318 от 20.08.2007 г. 4. Паспорт Незнамовой И.Ю.
<u>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</u>	Документы на объект оценки предоставляются Заказчиком в виде копий на дату подписания Договора на проведение оценки, при этом Заказчик подтверждает их идентичность и достоверность. Дополнительная информация предоставляется Заказчиком по запросу
<u>Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки</u>	Право собственности
<u>Существующие ограничения (обременения) права</u>	Здание: 1. Арест 2. Запрет на совершение регистрационных действий 3. Запрещение Земельный участок: 1. Арест 2. Запрет на отчуждение 3. Запрещение
<u>Цель и задачи проведения оценки</u>	Определение стоимости объектов оценки
<u>Вид стоимости</u>	Рыночная стоимость
<u>Предполагаемое использование результатов оценки</u>	Результаты оценки могут быть использованы для обоснования рыночной стоимости объектов оценки для обоснования начальной цены на публичных торгах и не могут быть использованы для иных целей
<u>Срок экспозиции объектов оценки, учитываемый при расчете ликвидационной стоимости</u>	6 месяцев
<u>Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов, учитываемые при расчете ликвидационной стоимости</u>	Не определены. Оценщик исходит из сложившейся практики делового оборота
<u>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</u>	20.08.2019 г.
<u>Срок проведения оценки</u>	20.08.2019 г.
<u>Особенности проведения осмотра объектов оценки</u>	Осмотр объектов оценки производится оценщиком лично, либо его представителем на дату оценки
<u>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</u>	Оценщик может привлечь отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) при возникновении необходимости
<u>Допущения, на которых должна основываться оценка</u>	1. Информация о правах на объекты оценки предоставляется Заказчиком. 2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон. 3. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объектов оценки (обмеры, строительная экспертиза). Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих и технических документов на объекты оценки. 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. При указании в отчете итогового результата оценки, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, не приводится. 6. Оценщик может установить дополнительные допущения и ограничения с обязательным раскрытием их в отчете
<u>Ограничения и пределы применения полученной итоговой</u>	1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является

<u>стоимости</u>	некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям. 2. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. 3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 4. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
-------------------------	---

2. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик при осуществлении оценочной деятельности обязан соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297;
 - федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298;
 - федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299;
 - федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков:
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016).

3. Принятые при проведении оценки допущения

Настоящий отчет выполнен с учетом следующих допущений:

1. Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком.
2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.
3. Оценщик не осуществляет процедуры, направленные на определение количественных и качественных характеристик объектов оценки (обмеры, строительная экспертиза). Для целей настоящего отчета используются данные правоустанавливающих и технических документов на объект оценки.
4. На оцениваемые здания наложено обременение в виде долгосрочной аренды. Однако договора аренды предусматривают пересмотр арендной ставки по инициативе арендодателя, поэтому данное обременение не учитывалось при проведении оценки.
5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Срок экспозиции объектов оценки, а также условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов, учитываемые при расчете ликвидационной стоимости, принимаются в соответствии с заданием на оценку.
7. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
8. При указании в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не приводится.

4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<u>Заказчик</u>	Незнамова Ирина Юрьевна
<u>Сведения о Заказчике</u>	Паспорт гражданина РФ: 2017 036096, выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Левобережном районе г. Воронежа Код подразделения: 360-003 Адрес регистрации: Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Циолковского, д. 20, кв. 14
<u>Оценщик</u>	Баженова Юлия Владимировна
<u>Сведения об Оценщике</u>	Оценщик I категории Член саморегулируемой организации – Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Регистрационный № 79 Диплом о профессиональной переподготовке ПП №686639, выдан 15.03.2006 г. (регистрационный № 167) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №006267-2 от 16.03.2018 г. Страховой полис № 180E0B4070333 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной со страховщиком Страховое акционерное общество «ВСК» от 27.09.2018 г., сроком действия с «28» сентября 2018 г. по «27» сентября 2019 г., страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Местонахождение Оценщика: 394030, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335 Номер контактного телефона: +7 (473) 333-55-30, (473) 333-55-31, +7 908-145-6283 Адрес электронной почты: ocenka@proallianz.ru
<u>Сведения об организации с которой Оценщик заключил трудовой договор</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический центр «ПроАльянс» ОГРН 1153668074340 (дата государственной регистрации 25.12.2015 г.) ИНН 3663117104 / КПП 366301001 Место нахождения: 394002, г. Воронеж, ул. Рижская, д. 4, оф. 176 Почтовый адрес: 394036, г. Воронеж, ул. Кольцовская, д.23, офис №3335 Банковские реквизиты: р/с 40702810561120001681 ПАО КБ «УБРИР» ФИЛИАЛ «ВОРОНЕЖСКИЙ» г. Воронеж БИК 042007823 к/с 30101810400000000823 Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №4291R/776/00012/9 выдан АО «АльфаСтрахование» сроком действия с 08.07.2019 г. по 07.07.2020 г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

6. Основные факты и выводы

6.1. Общая информация

<u>Основание для проведения оценки</u>	Договор № 828/2019 от 20.08.2019 г.
<u>Объект оценки</u>	Объекты недвижимости: 1. Нежилое здание (здание швейного цеха), кадастровый номер 61:59:0020416:222, площадь 995 м², 2. Земельный участок, кадастровый номер 61:59:0020416:13, площадь 910,4 м². расположенные по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, д. 7а
<u>Имущественные права на объект оценки</u>	Право собственности
<u>Существующие ограничения (обременения)</u>	Здание: 1. Арест 2. Запрет на совершение регистрационных действий 3. Запрещение Земельный участок: 1. Арест 2. Запрет на отчуждение 3. Запрещение

Цель проведения оценки	Определение стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для обоснования рыночной и ликвидационной стоимостей объектов оценки для обеспечения обязательств по кредиту банка и не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Текущее использование	Не используется
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	20.08.2019 г.
Дата инспекции (обследования) объектов оценки	20.08.2019 г.
Дата составления отчета	20.08.2019 г.

* Полное описание объектов оценки приведено в разделе 8 «Описание объектов оценки» настоящего отчета

6.2. Результаты оценки

В рамках настоящего отчета при оценке нежилого здания применялся один подхода – сравнительный, при оценке земельного участка также применялся один подход – сравнительный.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимостей объектов оценки на дату оценки составляет:

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, (кв.м)	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Здание	61:59:0020416:222	995,0	4 133 230
2	Земельный участок	61:59:0020416:13	910,4	742 886
	Итого			4 876 116

6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.

2. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

4. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете, признается достоверной исключительно на дату оценки с учетом целей, предполагаемого использования результатов оценки и связанных с этим допущений, приведенных в задании на оценку и соответствующих разделах отчета. Оценщик не несет ответственности за любые изменения стоимости, которые могут произойти после даты оценки в результате существенных изменений количественных и качественных характеристик объектов оценки, а также под влиянием внешних факторов.

6. Согласно установленным профессиональным стандартам Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

7. Термины и определения

Дата определения стоимости объектов оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объектов оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Виды стоимости

Целью оценки является **определение стоимости объекта оценки**, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является **итоговая величина** стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки/

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении **инвестиционной стоимости** в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении **ликвидационной стоимости** в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Прочие термины и определения

Нежилое помещение – помещение, предназначенное для использования в непроизводственных, служебных, торговых, бытовых и иных целях производственного и непроизводственного характера.

Встроенное нежилое помещение – помещение, располагаемое в габаритах жилого дома с выступом за его пределы не более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

Встроенно-пристроенное нежилое помещение – помещение, располагаемое в габаритах жилого здания и в объемах, вынесенных за пределы габаритов жилого здания более чем на 1,5 м. (СП 31-107-2004. «Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

Пристроенное помещение – помещение, примыкающее к основному зданию. Пристроенное помещение имеет общие стены и фундамент с основным зданием в месте соединения.

Имущественное право – это субъективное право участников правоотношений, которые связаны с владением, пользованием и распоряжением имуществом. Ст. 128 Гражданского кодекса РФ при перечислении объектов гражданских прав указывает **на имущественное право**, которое наряду с деньгами и ценными бумагами, относится к имуществу. Имущественное право упоминается и в ряде других статей Гражданского кодекса РФ, например, в ст. 66, 132, 382–390, 454, 572, 826 и др. Таким образом, можно констатировать, что имеется определенная нормативная база, обеспечивающая оборот имущественного права. Тем не менее, следует отметить, что в указанной сфере еще не сложилось какого-либо единого подхода к регулированию этих объектов, начиная с понимания юридической природы имущественного права и заканчивая их оборотом.

Аренда (лат. *arrendare* – отдавать взаймы) представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование или владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности. Гражданский кодекс РФ определяет аренду как отношения, возникающие на основании договора, в силу которого арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 Гражданского кодекса РФ).

Объект аренды – объект недвижимости (или его часть), арендная плата за который определяется в рамках настоящего отчета.

Арендная плата – это плата за пользование либо владение и пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами начисления арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

8. Описание объектов оценки

8.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Выписка из Единого Государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5155/2019-74575 от

25.07.2019.

2. Заключение о соответствии/несоответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, строительных, санитарных и противопожарных норм и правил 2016 .35/1-33
3. Технический паспорт инв. № 13318 от 20.08.2007 г.
4. Паспорт Незнамовой И.Ю.

8.2. Территориальное расположение

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой здание швейного цеха и земельный участок и находятся на территории Ростовской области по адресу: Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, д. 7а.

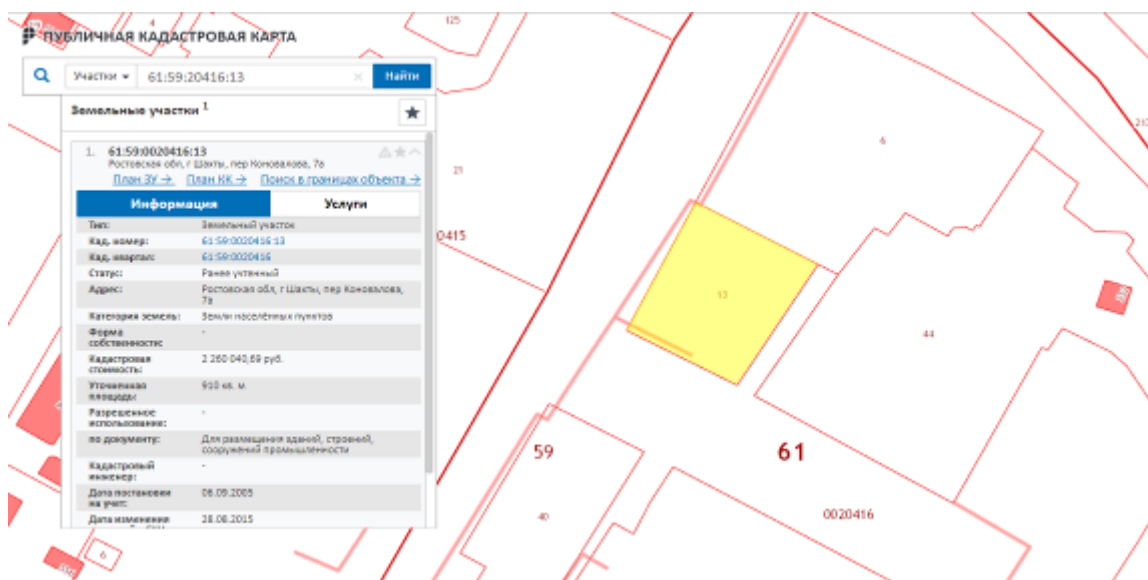
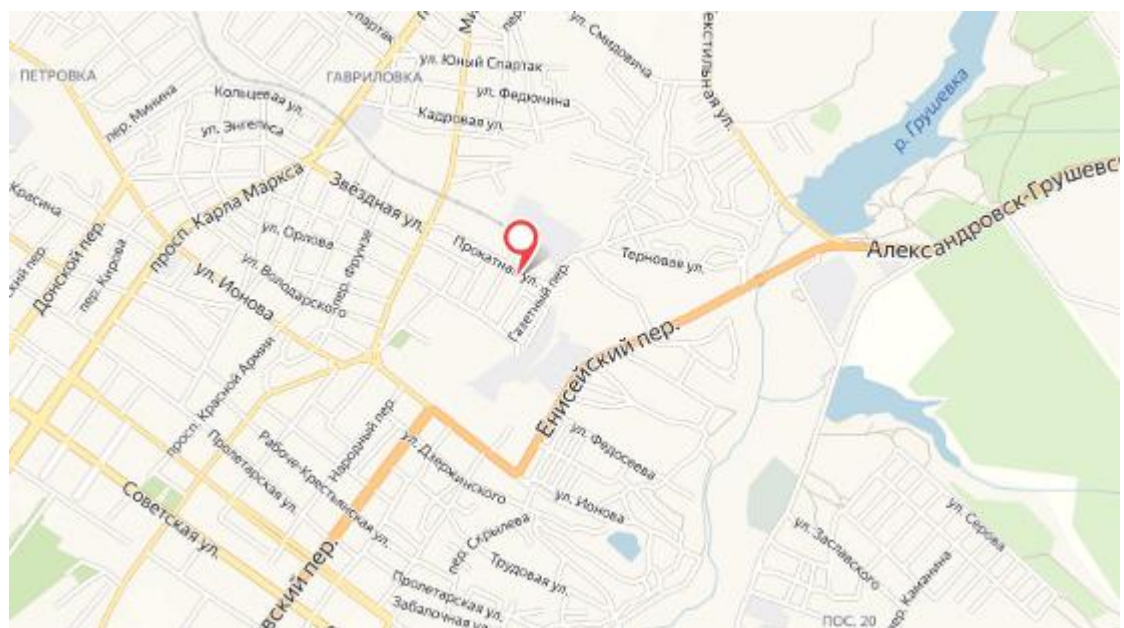
Ростовская область—субъект Российской Федерации на юге европейской части России, входит в состав Южного федерального округа: Административный центр — город Ростов-на-Дону.

На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия, на западе — с Донецкой и Луганской областями Украины:

Расстояние по прямой от Москвы — 756 км. Численность населения области по данным Росстата составляет 4 202 320 чел. (2019). Плотность населения — 41,62 чел./км² (2019). Городское население — 68,33% (2018)

Шахты — город в Ростовской области России, на реках Грушевка, Аюта, Кадамовка, в 26 км от границы с Украиной, в 35 км от реки Дон, в 68 км от Ростова-на-Дону, в 25 км от Новочеркасска и в 1000 км от Москвы. Образовательный и промышленный центр на юге России, в Южном федеральном округе.

Рассматривая местоположение объектов оценки, следует отметить ту особенность, что удобство подъезда к объекту оценки создают дополнительные условия для повышения его конкурентоспособности, коммерческой привлекательности.



12

8.3. Фотографии объектов оценки



Земельный участок и внешний вид здания



Земельный участок и внешний вид здания



Земельный участок и внешний вид здания



Земельный участок и внешний вид здания











Интерьер помещений нежилого здания (швейных цех)

8.4. Общие сведения о земельном участке

Таблица 1

Показатель	Объект оценки
Общие сведения	
Кадастровый номер	61:59:0020416:13
Адрес	Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, 7а
Площадь, кв.м	910,4
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость, руб.	2 260 040,69
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	2 482,47
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2014
Сведения о правах	
Вид оцениваемого права	Право собственности
Собственник	Савченко Сергей Александрович паспорт гражданина РФ: 6004 231336, выдан 15.08.2003 Отделом внутренних дел г. Батайска Ростовской области СНИЛС 071-025-009 47
Ограничения (обременения) права	1. Арест 2. Запрет на отчуждение 3. Запрещение
Сведения о категории земель, разрешенном использовании и назначении	
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для размещения зданий, строений, сооружений промышленности
Фактическое использование	Для размещения зданий, строений, сооружений промышленности
Территориальная зона	П-1 Зона промышленных и коммунальных предприятий
Физические характеристики	
Конфигурация	Близкая к прямоугольной, не препятствует использованию по назначению
Рельеф	Ровный, без видимого уклона
Иные характеристики	
Наличие объектов капитального строительства на земельном участке и их описание	Нежилое здание (кадастровый номер 61:59:0020416:222)
Доступность инженерных коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Состояние инженерных коммуникаций	Заведены, не эксплуатируются (в неисправном состоянии)
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки и существенно влияющие на их стоимость, не выявлены	

8.5. Общие сведения и технические характеристики здания

Таблица 2

Наименование показателя	Объект оценки
Общие сведения	
Наименование	Здание
Назначение	Нежилое здание, Здание швейного цеха
Литера	А
Кадастровый номер	61:59:0020416:222
Инвентарный номер (по техническому паспорту)	13318
Адрес	Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, д. 7а
Сведения о правах	
Вид оцениваемого права	Право собственности
Собственник	Савченко Сергей Александрович паспорт гражданина РФ: 6004 231336, выдан 15.08.2003 Отделом внутренних дел г. Батайска Ростовской области СНИЛС 071-025-009 47
Ограничения (обременения) права	1. Арест 2. Запрет на совершение регистрационных действий 3. Запрещение
Сведения кадастрового учета	
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	1 737 250,10
Технические характеристики	
Этажность	2
Площадь по внутреннему обмеру, м², в т.ч.:	995,0
Площадь застройки, м²	676,6
Класс конструктивной системы	КС-1
Группа капитальности	I
Фундамент	Столбчатый

	Повреждения: неравномерная осадка
Стены	Кирпичные, деревянные
	Повреждения: выветривания швов, трещины
Перекрытия	Железобетонные
	Повреждения: арматура оголена, несущая способность потеряна
Кровля	Шиферная
	Повреждения: протечки, элементы деревянной строительной системы замочены
Инженерное обеспечение	Электрические сети, отопление, водоснабжение, канализация
	Повреждения: находятся в неработоспособном состоянии
Заполнение проемов	Двери - отсутствуют
	Ступени - деревянные
	Повреждения: трещины
Дополнительные системы безопасности	Пожарная сигнализация
Техническое состояние	В результате осмотра было выявлено, что оцениваемое здание требует капитального ремонта
Сведения о перепланировке	Фактическая планировка объекта соответствует представленной технической документации, незаконных перепланировок нет
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости	61:59:0020416:13
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены	

9. Анализ рынка объектов оценки

9.1. Анализ социально – экономических условий региона

При оценке недвижимости необходимо учитывать весь комплекс факторов, влияющих на его стоимость. К внешним факторам, влияющим на рыночную стоимость объекта оценки, относятся экономические, политические и социальные условия, сложившиеся в регионе. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества (имущественных прав). Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономических условий региона становится важным этапом в процессе определения величины рыночной стоимости любого имущества (имущественных прав).

Состояние экономики России

Рост ВВП России в июле 2019 года ускорился до 1,7% в годовом выражении после роста на 0,8% в предыдущем месяце. За период с января по июль 2019 года рост ВВП, по оценке ведомства, составил 0,9% в годовом выражении, во втором квартале года — также 0,9%.

Отмечается, что значительный вклад в темпы роста ВВП продолжает вносить промышленное производство, которое демонстрирует уверенный рост второй месяц подряд: в июле — на 2,8%, в июне — на 3,3% в годовом выражении.

Положительное влияние на динамику ВВП в июле оказало также ускорение роста сельского хозяйства до 5,9% в годовом выражении с уровня около 1% в мае и июне.

Другие базовые отрасли — розничная торговля, строительство, транспорт — в июле продемонстрировали сдержанную динамику. Так, рост розничного товарооборота замедлился — до 1% в годовом выражении после 1,4% месяцем ранее. При этом нисходящая динамика отмечена как в продовольственном, так и в непродовольственном сегментах.

В транспортной отрасли в июле зафиксирована отрицательная динамика (-1,2% в годовом выражении). Динамика объемов строительных работ с начала 2019 года сохраняется на околонулевом уровне (в июле — 0,2% в годовом выражении).

Основные социально-экономические показатели развития Ростовской области

В январе-мае 2019 года в Ростовской области по многим индикаторам социально-экономического развития значения сложились выше, чем в среднем по России. Вместе с тем, на фоне высокой базы января-мая 2018 года, по отдельным показателям, характеризующим экономическую динамику в регионе, наблюдается замедление темпов роста.

Оборот организаций в январе-мае 2019 года составил 1 427,6 млрд рублей или 102,0% к уровню января-мая прошлого года. Наибольший рост оборота обеспечен организациями, осуществляющими деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений, по добыче полезных ископаемых; операциям с недвижимым имуществом; транспортировке и хранению; строительству. Снижение зафиксировано на отдельных предприятиях и организациях обрабатывающих производств; сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; деятельности профессиональной, научной и технической.

Индекс промышленного производства области в январе-мае 2019 года составил 91% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года (в РФ – 102,4%). Наибольшее влияние на динамику показателя оказали предприятия обрабатывающей промышленности. При этом увеличение объемов производства зафиксировано по видам деятельности: «добыча полезных ископаемых», «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

Добыча полезных ископаемых в отчетном периоде по сравнению с январем-маем 2018 года выросла на 12,5% (в РФ - рост на 4,3%). Наибольший вклад в отраслевой рост внесли предприятия по добыче угля – увеличение в 1,2 раза (добыча и обогащение антрацита на 30,1% и 16,1%, соответственно) при снижении добычи газа (на 3,7%), прочих полезных ископаемых (на 11,8%). Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил 14,4 млрд рублей. Основные объемы добычи полезных ископаемых приходятся на предприятия, специализирующиеся на добыче угля, которые составили 10,6 млрд рублей или 73,6% от общего объема добычи.

Предприятиями обрабатывающих производств в январе-мае 2019 года отгружено

продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 331,6 млрд рублей, что составляет 77,1% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем - маем 2018 года увеличен на предприятиях по тринадцати видам деятельности, в девяти из них темпы роста составили 110,4% - 150,3%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 22,7% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств (75,2 млрд рублей), по сравнению с январем-маем 2018 года выросло производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 7,8% (в РФ на 1,9%); производство электрического оборудования - на 21,7% (в РФ - снижение на 4,1%); производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 23,3% (в РФ - снижение на 3,5%). Больше, чем в январе - мае прошлого года, изготовлено промышленных электровозов; прочих тракторов для сельского хозяйства; коммуникационной аппаратуры, передающей радио- и телевизионной аппаратуры, телевизионных камер; многофазных электродвигателей переменного тока; генераторов переменного тока; трансформаторов электрических; зерноуборочных комбайнов; машин для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур; прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств. Наряду с этим снижено производство компьютеров, электронных и оптических изделий - на 20,9% (в РФ - на 2%); производство прочих транспортных средств и оборудования - на 53,9% (в РФ снижение - на 19,1%).

9.2 . Обоснование масштаба и сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы. Рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его реальный сектор, функционирующий параллельно с сектором финансовых инвестиций.

Рынок недвижимости как экономическую систему можно рассматривать на различных уровнях в зависимости от масштаба охватываемых им процессов. В этом разрезе могут быть выделены следующие рынки недвижимости:

- * местный рынок,
- * районный рынок,
- * городской рынок,
- * региональный рынок,
- * страновой рынок,
- * мировой рынок.

Характеристики объекта недвижимости и инвестиционный потенциал участников рынка на каждом из уровней позволяют обосновать позиционирование объектов оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости.

Анализ характеристик объектов оценки, их потенциальных пользователей и покупателей позволяет сделать вывод о значимости объектов оценки на воронежском рынке недвижимости.

Потенциальными покупателями/арендаторами объекта оценки могут являться юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки.

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

- * жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные жилые дома, квартиры и комнаты);

- * коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- * незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- * недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Учитывая характеристики и целевое назначение оцениваемых объектов, дальнейший анализ целесообразно ограничить рынком земельных ресурсов и помещений коммерческого назначения.

9.3. Анализ рынка земельных ресурсов и коммерческой недвижимости Ростовской области.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах. Более того, последние события в виде утверждения Генплана развития Ростова, обсуждения проектов создания Юго-Западной агломерации и возможного объединения Ростова с Батайском, Чалтырем, Аксаем, развития инфраструктуры, строительства двух новых мостов, переносе трассы и т.д. значительно влияют на рост цен на землю. Рынок земли чутко реагирует на все эти обсуждения и изменения.

Рынок земельных участков Ростова и области на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

Права на землю в Ростовской области оформляются либо путем аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Множество площадок, предлагаемых сейчас на рынке, находится на промежуточном этапе переоформления, что затрудняет оценку стоимости земли при выкупе ее в собственность.

Реализация земельных участков осуществляется как непосредственно через куплю-продажу (если они находятся на правах собственности), так и через приобретение строений, на них находящихся, которые, как правило, не представляют ценности. Скрытым объектом приобретения здесь выступают земельные участки. В этом случае земельные участки могут находиться как на правах пожизненно-наследуемого владения, так и на правах бессрочного пользования или аренды.

По мере удаления от столицы Южного Федерального округа стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается. В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованияами. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по итогам конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

В Ростовской области преобладают земельные участки поселений (около 90%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (6%) и земли промышленности (4%).

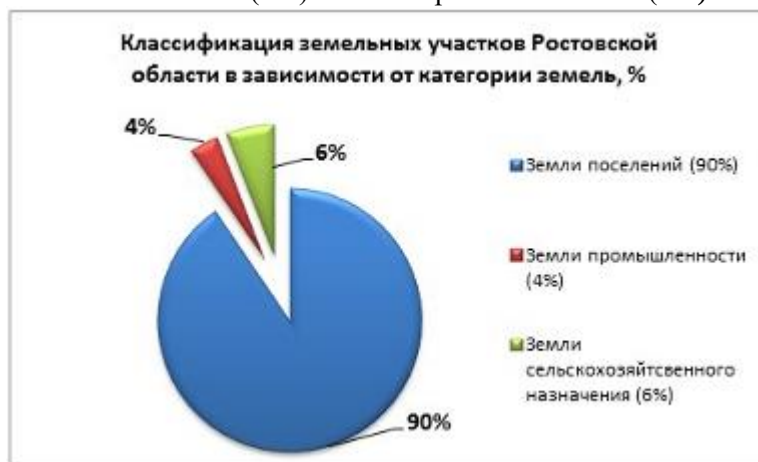


Рисунок 2. Классификация земельных участков Ростовской области в зависимости от категории земель, %

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

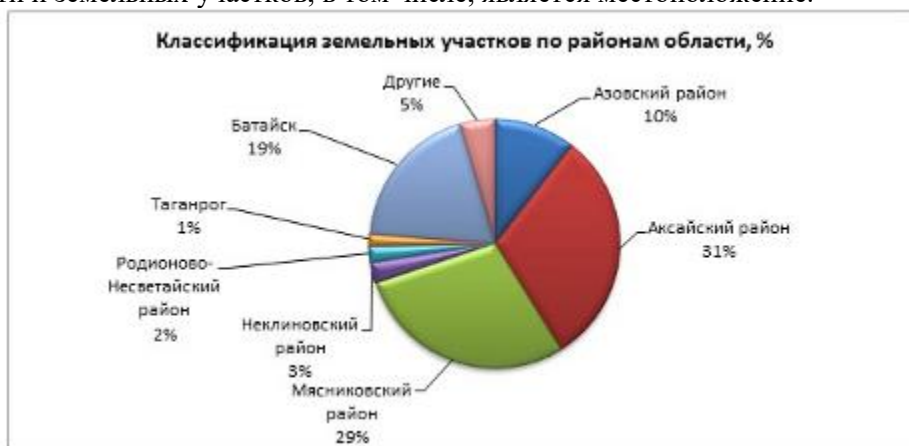


Рисунок 3. Классификация земельных участков по районам области, %

Как видно из диаграммы, наибольшее количество предложений участков сосредоточено в Аксайском районе (31%) – г. Аксай, п. Реконструктор, п. Водопадный, п. Дорожный, п. Щепкин, и т.д.; Мясниковском районе (29%) – г. Чалтырь, х. Красный Крым, х. Ленинав, в г. Батайск – 19%, в Азовском районе (10%) – г. Азов, с. Самарское, с. Кулешовка, с. Круглое и т.д. Предложение земельных участков в районах Неклиновском, Родионово-Несветайском, г. Таганрог, примерно одинаковы и составляют от 1 до 3% от общего числа предложений. Остальные населенные пункты представлены в очень малом количестве, буквально 1-2 предложения от общей выборки, в связи, с чем данные, немногочисленные по количеству предложений, районы объединены в общую группу (5%).



Рисунок 4. Классификация земельных участков в зависимости от площади, %

В структуре предложения земельных участков Ростовской области наибольший удельный

вес занимают участки, площадью от 501 до 1 000 кв.м. – 43% от общей выборки. Участки, площадью 1 001 – 5 000 кв. м. занимают 28% и более 10 001 кв. м – (19%). Примерно равные доли в структуре земельных участков приходятся на объекты, площадью до 500 кв. м и 5 001 – 10 000 кв. м – (5%).

Рынок Ростовской области характеризуется небольшим объемом качественных производственно-складских площадей. Большинство представленных на рынке объектов относятся к классам С и D. Класс А представлен единственным объектом – логистическим комплексом «Дон» (общей площадью 100 тыс. кв. м) компании Raven Russia.

В структуре предложения объектов производственно-складского назначения, расположенных в городе Ростов-на-Дону наблюдается наибольшее количество предложений в Октябрьском (доля предложений – 15%) и Советском (доля предложений – 23%) районах, это объясняется интенсивностью транспортных и грузовых потоков в направлении Таганрога (трасса М23).

Так же большие транспортные потоки в городе сосредоточены на трассе М4 и направлены на юг (Краснодар, Новороссийск) и северо-восток (Воронеж, Москва). Так как в районе трассы М4 ограниченное предложение функционирующих объектов производственно-складского назначения, то большим спросом пользуются объекты, расположенные в районах, близко расположенных к данным направлениям: Первомайский и Пролетарский районы (доля предложений составляет 21% и 15% соответственно), а так же Железнодорожный Кировский районы (доля предложений – 10% и 6% соответственно).

Востребованность и перспективность московского направления объясняется необходимостью погрузки и разгрузки машины без заезда в Ростов, так как отсутствует объездная дорога вокруг города, а проезд через город затруднен.

На рынке производственно-складской недвижимости Ростова наибольшим спросом пользуются объекты, расположенные вблизи от основных направлений движения грузов, при этом, принципиальным моментом является наличие эстакады и пандуса. Однако подобное предложение в городе ограничено.

Для рынка земельных участков Ростовской области присущи некоторые специфические свойства, в частности:

- сезонные колебания цен;
- большая дифференциация цен в зависимости от местоположения;
- развитие инженерной инфраструктуры и экологических условий;
- конфигурация земельного участка;
- сегментация рынка по экономическим возможностям покупателей и др.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что цены предложений земельных участков под коммерческую застройку лежат в диапазоне **750 – 1 100 руб./м²**.

По данным о предложениях объектов, сопоставимых с объектами оценки, с учетом расположения объекта оценки была сформирована первичная выборка.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что средние цены предложений нежилых зданий лежат в диапазоне **4 400 - 6 800./м²**.

Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков и коммерческой недвижимости являются:

- местоположение (0,25);
- расположение относительно красной линии (0,20);
- передаваемые имущественные права (0,17);
- наличие электроснабжения на участке (0,13);
- площадь (фактор масштаба) (0,13);
- наличие газоснабжения (0,04);
- наличие водоснабжения и канализации на участке (0,08).

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта недвижимости является престижность его месторасположения, в частности, социально-демографические и экономические показатели района, планы администрации по развитию дорожной сети, количество и специфика окружающей застройки (жилая, коммерческая, промышленная). Среди прочих факторов стоимости недвижимости можно выделить площадь, категорию, разрешенное использование и форму участка, тип поверхности (ровная, холмистая), характер подъездных путей, наличие или возможность подключения к объектам инженерной инфраструктуры и т.п.

При определении выгодности местоположения объектов недвижимости определяющими являются следующие характеристики:

1. Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости.
2. Интенсивность пешеходного потока.
3. Близость к деловому центру.
4. Близость к центрам розничной и оптовой торговли.
5. Близость к жилым территориям.
6. Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования.
7. Экологический фактор.

Существует прямая зависимость между коммерческой привлекательностью расположения объекта и значением балла в рамках десятибалльной шкалы, определенной риэлтерскими фирмами, работающими на рынке Тульской области. Качественные характеристики, соответствующие баллам рассматриваемой шкалы представлены ниже.

Таблица 3

Значение балла	Уровень коммерческой привлекательности
1-4	Низкий
5-7	Средний
8-10	Высокий

Представить значения либо диапазон значений всех ценообразующих факторов не представляется возможным, все корректировки на отличия объектов сравнения при расчетах определяются индивидуально. Однако, используя обобщенную рыночную практику вышеуказанных профессиональных риэлторов на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости региона, можно определить диапазон отклонений в стоимости 1 м² земельного участка в зависимости от некоторых характеристик (параметров):

Таблица 4

Ценообразующие факторы	Параметр 1	Параметр 2	Диапазон корректировок
Тип цены	Цена предложения	Цена сделки	15-25%
Имущественные права	Право собственности	Право долгосрочной аренды (5 лет)	10-30%
Доступность инженерных коммуникаций	Различие в инженерных коммуникациях на одну ступень у сравниваемых объектов при прочих равных условиях		5-35%
Удобство расположения	Красная линия	Внутриквартально	15-30%
Конфигурация	Прямоугольная	Неправильная	5-10%
Характер подъездных путей	Асфальтированная дорога	Грунтовая дорога	3-7%
Рельеф участка	Ровный	С уклоном	3-7%
Площадь			

Таблица 5

Ценообразующие факторы	Параметр 1	Параметр 2	Диапазон корректировок, (%)
Тип цены	Цена предложения	Цена продажи	10-25 %
Этаж расположения	1-ый этаж	2-й этаж и выше	10-20%
		Цоколь, подвал	15-30%
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Различие в инженерных коммуникациях на одну ступень у сравниваемых объектов при прочих равных условиях		3-7%
Техническое состояние объекта и инженерных систем	Различие в техническом состоянии внутренней отделки на одну ступень у сравниваемых объектов при прочих равных условиях		5-15%
Тип и состояние внутренней отделки	Различие в типе и техническом состоянии внутренней отделки на одну ступень у сравниваемых объектов при прочих равных условиях		5-15%

Удобство расположения	Красная линия	Вторая линия	10-30%
Наличие отдельного входа	Имеется	Отсутствует	10-20%

Таблица 6

Значение балла	Уровень коммерческой привлекательности
1-4	Низкий
5-7	Средний
8-10	Высокий

Объекты офисно - торговой недвижимости в зависимости от технического состояния и типа внутренней отделки можно классифицировать по категориям:

Таблица 7

Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния отделки
Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет	Не имеет дефектов. Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению
Хорошее	Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеются незначительные дефекты
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требует некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеются существенные дефекты
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения комплексных отделочных работ

Таблица 8

Тип внутренней отделки	Описание отделки	Инженерное оборудование
Евроотделка	Евроремонт (ремонт проведен с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	Импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)
Повышенного качества	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с частичным использованием высококачественных отделочных материалов)	Частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)
Стандартная	Стандартная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием отечественных отделочных материалов)	Отечественное (типовое электротехническое, пожарно-охранное оборудование)
Черновая	Отсутствует	Частично импортное или отечественное (в наличии как правило, только скрытая проводка, подводка в помещения труб горячего и холодного водоснабжения, канализации)

Величина поправок на техническое состояние и тип внутренней отделки представлена в следующих таблицах:

Таблица 9

Техническое состояние объектов сравнения	Размер корректировки относительно объекта оценки, %			
Объекта-аналога Объекта оценки	Очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Очень хорошее	0	10	20	30
Хорошее	-10	0	10	20
Удовлетворительное	-20	-10	0	10
Неудовлетворительное	-30	-20	-10	0

Таблица 10

Тип отделки объектов сравнения	Размер корректировки относительно объекта оценки, %			
Объекта-аналога Объекта оценки	Евроотделка	Повышенного качества	Стандартная	Черновая
Евроотделка	0	10	20	30
Повышенного качества	-10	0	10	20
Стандартная	-20	-10	0	10
Черновая	-30	-20	-10	0

По данным риэлторских фирм различие в техническом состоянии здания или типе внутренней отделки на одну ступень у объектов недвижимости при прочих равных условиях обуславливает возникновение разницы в стоимости этих объектов в размере 10%. Такая же разница наблюдается и в ставках арендной платы, однако в данном случае влияние оказывает не техническое состояние здания, а техническое состояние внутренней отделки. Стоит отметить, что приведенные значения являются приблизительными. В каждом конкретном случае значения всех ценообразующих факторов определяются индивидуально с использованием рыночных данных либо данных риэлторских фирм.

Информация о земельных участках, предлагаемых к продаже

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	Данные сайта "Авито"	Данные сайта "Авито"	Данные сайта "Авито"	Данные сайта "Авито"	Данные сайта "Авито"
Телефон	+7 928-620-60-00	+7 473 228-67-67	+7 928-778-89-10	+7 961-290-97-71	+7 863-311-44-45
Прямая URL-ссылка	https://www.avito.ru/persianovskiye/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_805424092	https://www.avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_1780726273	https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot_promnaznacheniya_937902477	https://www.avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_1686723571	https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_rassvet/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1380381199
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения / продажи	Август 2019 г.	Август 2019 г.	Август 2019 г.	Август 2019 г.	Август 2019 г.
Местоположение	Ростовская область п. Персиановский ул. 8 Марта, 7	Ростовская область, г. Шахты, пер. Минский, 1-ж	Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Ростовский Выезд, 11	Ростовская область, г. Шахты, ул. Юннатов, 1	Ростовская область, М-4 Дон, 1045-й километр
Цена предложения, руб.	2 800 000	2 800 000	4 000 000	3 000 000	7 500 000
Цена предложения, руб./м²	1 000	812	1 053	750	750
Площадь земельного участка, м²	2 800	3 450	3 800	4 000	10 000
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для производственных, административных и обслуживающих объектов.	Для размещения объектов промышленности	Для размещения объектов промышленности	Под производственные нужды	Под производственные нужды
Расположение относительно крупных автомагистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный	В наличии	Свободный
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Характер подъездных путей	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Доступность инженерных коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация

Информация о нежилых зданиях, предлагаемых к продаже

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Источник информации	Данные сайта "Авито"	Данные сайта "Авито"	Данные сайта "Авито"	Данные сайта "Авито"	Данные сайта "Авито"
Контактный телефон	+7 928-909-28-60	+7 928-909-55-05	+7 928-214-15-55	-	+7 950-842-74-49
Прямая URL-ссылка	https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_540_m_1429183182	https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600kvm_1231853425	https://www.avito.ru/volgodon-sk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_737_m_1786604011	https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_400_m_1274420475	https://www.avito.ru/novoshah-tinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_677.1_m_1156744197
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения/продажи	Август 2019 г.	Август 2019 г.	Август 2019 г.	Август 2019 г.	Август 2019 г.
Местоположение	г. Шахты, ул. Кривошлыкова	г. Батайск, ул. Фермерская, 1	г. Вологодонск, ул. 8-я Заводская, 11Д	Ростовская область, г. Шахты, Енисейский переулок, 9	Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Привокзальная
Площадь, м²	540,0	1600,0	737,0	400,0	677,1
Земельный участок					
вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды
площадь, м²	1500	10 000	3200	700	1865
Площадь застройки	1 000	6 500	2 100	500	500
Соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений на земельном участке	1,5	1,5	1,5	1,4	3,7
Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Группа капитальности	I	I	I	I	I
Этаж расположения/этажность, в т. ч.	1	1	1	1	1,2/2
подвальный	0%	0%	0%	0%	0%
цокольный	0%	0%	0%	0%	0%
1	100%	100%	100%	100%	100%
2 и выше	0%	0%	0%	0%	0%
Техническое состояние здания и инженерных систем	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
Цена предложения, руб.	3 400 000	10 500 000	5 000 000	2 500 000	3 000 000
Цена предложения, руб./м²	6 296	6 563	6 784	6 250	4 431

9.4. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность коммерческой недвижимости определяется степенью развития района города или населенного пункта и местоположением внутри района, объемно-планировочными характеристиками и техническим состоянием объектов.

В данном отчете анализ ликвидности выполнен с помощью классификации ее на отдельные группы в зависимости от прогнозируемого срока продажи, а также исследования отдельных факторов, влияющих на это.

По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 13

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-12	Более 12

Факторами, влияющими на ликвидность недвижимого имущества, являются:

Эластичность спроса. Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости. Более низкий, по сравнению с жилым сектором, спрос. Это связано с тем, что количество потенциальных покупателей жилой недвижимости в 4-5 раз превышает спрос на коммерческую недвижимость.

Состояние рынка. В результате обострения кризисных явлений в экономике и роста процентных ставок, на рынке недвижимости проявляются признаки снижения активности.

Физическое состояние имущества. Объект оценки представляет собой нежилое здание офисного назначения. Физическое состояние не снижает привлекательность и не ограничивает круг потенциальных покупателей.

Соответствие современным требованиям. Характеристики объектов соответствуют современным требованиям, не снижают привлекательность и не ограничивают круг потенциальных покупателей.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, несущественно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Местоположение. При одинаковых инвестиционных затратах, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, в зависимости от их расположения, имеют разную привлекательность и ликвидность. Данный фактор не ограничивает ликвидность объектов оценки.

Таблица 14

Фактор ликвидности	Группа ликвидности		
	1	2	3
	Низкая	Средняя	Высокая
Эластичность спроса	1		
Состояние рынка	1		
Физическое состояние имущества	1		
Соответствие современным требованиям	1		
Масштабность	1		
Местоположение		1	
Средневзвешенное значение	2,67		
Итоговый вывод (группа ликвидности)	3,00		
	Низкая		

Таким образом, учитывая рыночные условия, а также местоположение и технические характеристики объектов оценки, его ликвидность следует оценить как среднюю. Типичный (расчетный) срок экспозиции объектов оценки составляет более 12 мес..

10. Анализ наиболее эффективного использования

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.

Заклучение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

□ *Законодательная разрешённость*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.

□ *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

□ *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.

□ *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимально чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы оцениваемым объектом. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНИП и т.д. Необходимо так же учитывать возможность возникновения социальной напряженности в микрорайоне.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся после второго этапа функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНИП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0.

Следующим этапом является отбор финансово осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования.

- На последнем этапе осуществляется выбор функций, обладающих максимальной продуктивностью.

При анализе наиболее эффективного использования под максимальной продуктивностью объекта оценки понимается максимальное значение его чистой текущей стоимости. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

Анализ наиболее эффективного использования базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию и строительства дополнительных объектов при сохранении существующих.

Учитывая текущее использование оцениваемых зданий, а также то, что изменение его функционального назначения приведет к дополнительным финансовым затратам, текущее использование оцениваемого здания в качестве административного корпуса и гаражом является наиболее эффективным без рассмотрения других вариантов использования.

11. Описание процесса оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объектов, а также описания их физического состояния и определения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Следующий этап оценки - определение стоимости.

При определении рыночной стоимости недвижимости используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик

объекта. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В затратном подходе стоимость недвижимости определяется как сумма затрат на новое строительство объекта.

Затраты на новое строительство представляют собой затраты на создание объекта, аналогичного или полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Определение затрат на новое строительство лежит в основе трех методов: метода удельных затрат на единицу площади или объема, метода поэлементного расчета и метода сметного расчета.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Затратный подход в рамках настоящего отчета не применялся в связи с тем, что Оценщику не предоставлена проектно-сметная документация и документально подтвержденные данные о затратах, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта, а также отсутствует статистическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Расчёт же по «типовым» сметам, СНиПам, укрупненным показателям и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания может привести к большой погрешности при вычислениях.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидание получения будущих доходов или выгод. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Выгодным источником для их получения является сдача помещений в аренду.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов - аналогов.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке

При выборе используемых при проведении оценки подходов были учтены не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов был обоснован выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках настоящего Отчета использовался сравнительный и доходный подходы. Основанием для выбора данных подходов явилось наличие доступной и достоверной информации по предложениям к продаже/ сдаче в аренду помещений, близких к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов.

12. Определение рыночной стоимости земельного участка

Понятие и методы определения рыночной стоимости земельного участка

Обоснование выбора метода оценки земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка – это наиболее вероятная цена продажи участка на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него (принцип ожидания). При этом под земельной рентой понимается доход за определенный период времени, получаемый от земельного участка при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его правовых характеристик (целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При оценке рыночной стоимости земельного участка используются следующие методы, описанные в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества Российской Федерации от 07.03.2002 г. № 568-р:

- ◇ метод сравнения продаж,
- ◇ метод выделения,
- ◇ метод распределения,
- ◇ метод капитализации земельной ренты,
- ◇ метод остатка,
- ◇ метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В рамках данного отчета применялся метод сравнения продаж (количественных корректировок). Выбор метода обусловлен достаточной развитостью рынка объектов, аналогичных оцениваемым, и наличием необходимой информации.

Согласно ст. 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно

приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Расчет стоимости земельного участка методом количественных корректировок

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Анализ информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих единиц сравнения (гектар, кв. метр, базовый или типичный участок) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемого участка и отобранных для сравнения проданных и продающихся участков на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения.
5. Установление рыночной стоимости оцениваемого участка путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Корректировки вводились с использованием *принципа иерархий* [17]. Все корректирующие поправки делятся на группы исходя из степени их влияния на стоимость объекта оценки. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки первой группы (с первого по четвертый элемент сравнения) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам) Скорректированная стоимость сравнимого объекта является базовой для осуществления корректировок второй группы;
- корректировки второй группы (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В первую группу входят поправки, учитывающие:

1. Имущественные права;
2. Условия сделки;
3. Дата предложения;
4. Тип цены.

Во вторую группу входят корректировки, учитывающие местоположение, назначение и физические характеристики сравниваемых объектов. Каждая из указанных корректировок рассчитывается от базовой скорректированной стоимости независимо друг от друга.

Для определения стоимости земельного участка был проведен анализ сделок по купле–продаже и предложениям по земельным участкам, предоставленным для нежилого строительства.

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в анализе рынка объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объектам оценки по характеристикам аналогов, с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

Ввиду того, что у оцениваемого участка практически отсутствует рынок продажи участков сопоставимой площади, Оценщик счел возможным использовать в качестве объектов-аналогов участки площадью, отличной от площади оцениваемого участка.

Вся используемая информация о ценах предложений земельных участков является актуальной на дату оценки.

Исходя из сложившейся практики купли-продажи земельных участков, в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость 1 м² площади земельного участка.

Обоснование корректировок

Для расчета поправок используются различные методы: метод парных продаж, экспертный метод, а также статистические методы.

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);

- наличие обременения.

Объект оценки и объекты-аналоги сравнимы между собой, корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения земельного участка может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о ценах предложения земельных участков является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены. В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

В ходе анализа рынка, а также в соответствии с данными коллективных экспертных оценок¹, было установлено, что размер скидки на торг составляет (см. табл. ниже):

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Исходя из вышеизложенного и учитывая ликвидность объектов оценки, ко всем объектам-аналогам применялись понижающие поправки на уровне среднего значения в размере 18 %.

Корректировки второй группы:

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центре города, а также близко к основным транспортным магистралям выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

Для расчета поправки на местоположение был использован *экспертный метод* в связи с тем, что у Оценщика имеется возможность использовать обобщенную рыночную практику профессиональных риелторов, которая выявляет искомые закономерности и соотношения.

¹ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости.. Земельные участки. Нижний Новгород, 2017.

Экспертный метод заключается в интервьюировании работающих на рынке объектов недвижимости специалистов крупных риэлтерских компаний.

При определении выгодности местоположения рассматриваемого объекта и объектов-аналогов Оценщиком принимались во внимание характеристики, указанные в анализе рынка, и значения баллов в рамках десятибалльной шкалы.

Нормированный балл рассчитывается как произведение веса показателя (определен с помощью экспертного метода по данным крупных риэлтерских компаний и принятого Оценщиком балла (определяется как средняя величина оценок экспертов).

Итоговый показатель местоположения рассчитывается как сумма нормированных баллов по каждому показателю.

Величина корректировки на местоположение рассчитывается по следующей формуле [12]:

$$M = \frac{P_o}{P_a} - 1,$$

где:

M – корректировка на местоположение, %

P_o – показатель местоположения объекта оценки;

P_a – показатель местоположения объекта-аналога.

Данные, выявленные в результате опроса экспертов, и расчет поправки приведены в таблице ниже.

Таблица 15

Наименование показателя	Вес показателя	Оценка показателя											
		Объект оценки			Объект-аналог № 1			Объект-аналог № 2			Объект-аналог № 3		
		Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, 7а			Ростовская область п. Персиановский ул. 8 Марта, 7			Ростовская область, г. Шахты, пер. Минский, 1-ж			Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Ростовский Выезд, 11		
		Оценка экспертов	Принятый Оценщиком балл	Нормированный балл	Оценка экспертов	Принятый Оценщиком балл	Нормированный балл	Оценка экспертов	Принятый Оценщиком балл	Нормированный балл	Оценка экспертов	Принятый Оценщиком балл	Нормированный балл
Уровень развития транспортной инфраструктуры в районе расположения объекта недвижимости	25%	3-5	4	1	3-5	4	1	3-5	4	1	3-5	4	1
Интенсивность пешеходного потока	15%	3-5	4	0,6	3-5	4	0,6	3-5	4	0,6	3-5	4	0,6
Близость к деловому центру	20%	3-5	4	0,8	3-5	4	0,8	3-5	4	0,8	3-5	4	0,8
Близость к центрам розничной и оптовой торговли	15%	3-5	4	0,6	3-5	4	0,6	3-5	4	0,6	3-5	4	0,6
Близость к жилым территориям	15%	4-6	5	0,75	4-6	5	0,75	4-6	5	0,75	4-6	5	0,75
Соответствие целевого использования объекта преобладающей застройке микрорайона и сформировавшемуся типу землепользования	5%	4-6	5	0,25	3-5	4	0,2	4-6	5	0,25	4-6	5	0,25
Экологический фактор	5%	4-6	5	0,25	3-5	4	0,2	4-6	5	0,25	4-6	5	0,25
Итоговый показатель местоположения	100%			4,25			4,15			4,25			4,25
Величина корректировки на местоположение							2%			0%			0%

Поправка на площадь. При прочих равных условия большие по площади земельные участки имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются земельные участки меньшей площади. При возрастании общей площади земельного участка удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Объекты сравнимы между собой, корректировка не применялась.

Корректировки второй группы: на категорию земель, в границах которых расположен участок, на разрешенное использование, на удобство расположения, на рельеф участка, на характер подъездных путей, на конфигурацию участка, на доступность инженерных коммуникаций не применялись, так как объект оценки и все объекты-аналоги сравнимы между собой по данным параметрам.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам.

Расчет средневзвешенной стоимости по сравниваемым объектам производился в следующей последовательности [18]:

1. Проводится расчет относительного отклонения по все м объектам-аналогам по

следующей формуле.

$$O_{Ak} = \frac{|C_{c Ak} - C_{Ak}|}{C_{Ak}},$$

где:

O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$C_{c Ak}$ – скорректированная стоимость по объекту-аналогу k , руб./м²;

C_{Ak} – стоимость по объекту-аналогу k , руб./м²;

2. Рассчитывается шаг веса.

Шаг веса – это разность между максимальным и минимальным относительным отклонением на единицу шкалы.

$$Ш_6 = \frac{O_{o \max} - O_{o \min}}{Ш - 1},$$

где:

$Ш_6$ – шаг веса;

$O_{o \max}$ – максимальное относительное отклонение;

$O_{o \min}$ – минимальное относительное отклонение;

$Ш$ – шкала.

В настоящем отчете Оценщиком была принята пятибалльная шкала.

3. Рассчитывается ненормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{ненорм } Ak} = \frac{O_{o \max} - O_{Ak}}{Ш_6 + 1},$$

где:

$B_{\text{ненорм } Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$O_{o \max}$ – максимальное относительное отклонение;

O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$Ш_6$ – шаг веса.

4. Рассчитывается нормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{норм } Ak} = \frac{B_{\text{ненорм } Ak}}{\sum_{k=1}^n B_{\text{ненорм } Ak}},$$

где:

$B_{\text{норм } Ak}$ – нормированный вес объекта аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$B_{\text{ненорм } Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

5. Рассчитывается средневзвешенная стоимость:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (B_{\text{норм } Ak} \times C_{c Ak}),$$

где:

$C_{\text{ср.вз.знач.}}$ – средневзвешенная стоимость, руб./м²;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$B_{\text{норм } Ak}$ – нормированный вес аналога k ;

$C_{c Ak}$ – скорректированная стоимость по объекту-аналогу k , руб./м².

Определение стоимости земельного участка по сравнительному подходу

Показатель	Объект оценки Земельный участок, кадастровый номер	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	61:59:0020416:13	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб./м ²		1 000	812	1 053
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1 000	812	1 053
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1 000	812	1 053
Дата предложения / продажи		Август 2019 г.	Август 2019 г.	Август 2019 г.
Величина корректировки на дату предложения / продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		1 000	812	1 053
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование		-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная базовая цена, руб./м ²		820	666	863
Местоположение	Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, 7а	Ростовская область п. Персиановский ул. 8 Марта, 7	Ростовская область, г. Шахты, пер. Минский, 1-ж	Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Ростовский Выезд, 11
Величина корректировки на местоположение, %		2%	0%	0%
Величина корректировки на местоположение, руб.		16	0	0
Общая площадь земельных участков, м ²	910	2 800	3 450	3 800
Величина корректировки на площадь, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на площадь, руб.		0	0	0
Категория земель, в границах которых расположен земельный участок	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина корректировки на категорию земель, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на категорию земель, руб.		0	0	0
Разрешенное использование	Для размещения зданий, строений, сооружений промышленности	Для производственных, административных и обслуживающих объектов.	Для размещения объектов промышленности	Для размещения объектов промышленности
Величина корректировки на разрешенное использование, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на разрешенное использование, руб.		0	0	0
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Величина корректировки на доступ к земельному участку, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на доступ к земельному участку, руб.		0	0	0
Расположение относительно крупных	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости

автомагистралей				
Величина корректировки на характер подъездных путей, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на характер подъездных путей, руб.		0	0	0
Доступность инженерных коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация
Величина корректировки на доступность инженерных коммуникаций, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на доступность инженерных коммуникаций, руб.		0	0	0
Сумма корректировок второй группы, руб./м ²		16	0	0
Стоимость после всех корректировок, руб./м ²		836	666	863
Относительное отклонение		0,1640	0,1794	0,1802
Шкала		5		
Шаг веса		0,00410		
Ненормированный вес		5	1	1
Нормированный вес		0,7143	0,1429	0,1428
Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./м ²	816			
Стоимость права аренды земельного участка по сравнительному подходу, руб.	742 886			

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результата оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т.к. результат оценки не может иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Поскольку для расчета стоимости применялся только один подход, то согласование результатов не требуется.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости земельного участка на дату оценки составляет:

742 886 рублей.

13. Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок), а также методы, основанные на статистических методах (например, метод моделирования рыночного ценообразования) и экономико-математических методах.

Статистические и экономико-математические методы предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. При этом набор ценообразующих факторов включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования. Эти методы требуют весьма больших затрат ресурсов, применяются, как правило, в массовой оценке, например для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

Метод сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок) опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости. Также необходимо отметить, что и при ограниченном количестве данных метод позволяет получить ориентир или диапазон, в котором может находиться искомая стоимость.

Реализация *метода сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок)* предполагает следующую последовательность этапов:

1. анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
2. определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
3. разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
5. применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
6. анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

После анализа рыночной ситуации относительно сделок с недвижимостью рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости, можно выделить две основные единицы сравнения: 1) цену за единицу площади; 2) цену за весь объект оценки.

Определяя основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продажи сравнимых объектов недвижимости, формулируется основное правило корректировок при реализации метода сравнительного анализа сделок: корректируется цена продажи сравнимого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Корректировки вводились с использованием *принципа иерархий* [17]. Все корректирующие поправки делятся на группы исходя из степени их влияния на стоимость объекта оценки. Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Процентные (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

В рамках настоящего отчета использовался метод сравнительного анализа продаж (сравнительных корректировок), так как на рынке имеется в наличии достаточное количество данных о рыночных предложениях с объектами сравнения, близкими к объекту оценки по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет Оценщику получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги – офисные и административные здания, предложенные к продаже. Вся использованная информация о предложениях нежилых зданий является актуальной на дату оценки.

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику и отраженных в анализе рынка объектов-аналогов обосновано необходимостью отбора наиболее близких к объектам оценки по характеристикам аналогов, с тем, чтобы уменьшить погрешность в расчетах.

Ввиду того, что предложения продажи зданий и помещений, сопоставимых по площади с оцениваемыми объектами, редки, Оценщик счел возможным использовать в качестве объектов-аналогов здания и помещения площадью, отличной от площади оцениваемого объекта более чем на 30%, но сопоставимые по назначению.

Оценка технического состояния и типа внутренней отделки для объектов сравнения была определена в соответствии с оценочной шкалой, представленной в анализе рынка.

Исходя из сложившейся практики купли-продажи объектов недвижимости на первичном и вторичном рынках в качестве единицы сравнения целесообразно принять стоимость одного квадратного метра общей площади помещения.

13.1. Обоснование корректировок

Корректировки первой группы:

Поправка на имущественные права. Данная корректировка учитывает следующие различия в правах на объект оценки и объекты-аналоги:

- различия в правомочиях (право собственности / право аренды);
- наличие обременения.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным показателям (находятся на праве собственности, обременения отсутствуют), поэтому данная корректировка не применялась.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка учитывает особые условия сделки (например: финансовое давление обстоятельств, связанное с банкротством, необходимость срочной продажи, которые могут послужить занижению, либо напротив наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта, которые могут дополнительно стимулировать, обеспечивая превышение цены над рыночно обоснованной величиной).

Перечисленные выше факты в ходе изучения объектов-аналогов не были обнаружены, поэтому условия сделки являются рыночными. Исходя из этого, данная корректировка не применялась.

Поправка на дату предложения / продажи. Цена предложения к сдаче в аренду объекта недвижимости может измениться в течение срока экспозиции в связи с изменением условий рынка. Так как вся используемая информация о величинах арендных ставок объектов-аналогов является актуальной на дату оценки, то данная корректировка не применялась.

Поправка на уторгование. В качестве объектов-аналогов могут выступать объекты, выставленные на продажу на открытом рынке, либо объекты, сделки по которым уже совершены.

В зависимости от этого, различают *цену предложения* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, предлагаемая за объект оценки участниками планируемой сделки) и *цену продажи* (в терминологии ФСО № 1 – сумма, уплаченная за объект оценки участниками совершенной сделки). При определении рыночных цен мы исходили из цены предложения, т.к. сведения о реально совершенных сделках на рынке зачастую носят конфиденциальный характер. Такой подход оправдан и с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придёт к заключению о возможном размере стоимости предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов, и что в результате переговоров возможно снижение цены предложения.

Для расчета поправки Оценщик использовал *экспертный метод*. В ходе анализа рынка, а также в соответствии с данными коллективных экспертных оценок, было установлено, что размер скидки на торг составляет²:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

Таким образом, ко всем объектам-аналогам применялась понижающая поправка в размере 17,4 %.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центре города, а также близко к основным транспортным магистралям выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости объектов недвижимости, расположенных в коммерчески привлекательных местах.

Объекты сравнимы между собой, корректировка не применялась.

Поправка на плотность застройки. Плотность застройки земельного участка определяет эффективность землепользования и связана с обеспеченностью земельной площадью объекта недвижимости. Она напрямую влияет и на стоимость недвижимости, что обуславливает необходимость введения соответствующей корректировки.

Расчет поправки на плотность застройки базируется на определении недостатка или избытка площади земельного участка у объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений на земельном участке отражает обеспеченность здания (сооружения) земельными ресурсами. Чем больше земли приходится на улучшения, тем дороже будет удельная стоимость объекта.

Недостаток или избыток площади земельного участка у объекта-аналога по сравнению с объектом оценки определяется по формуле:

$$S_{изб} = \left(\frac{K_{оо}}{K_{оа}} - 1 \right) \times S_{оа}$$

где

$S_{изб}$ – недостаток (избыток) площади земельного участка у объекта-аналога по сравнению с объектом оценки, м²;

$K_{оо}, K_{оа}$ – соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений у объекта оценки (оо) и объекта-аналога (оа), соответственно;

$S_{оа}$ – площадь земельного участка у объекта-аналога, м².

² Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов-2018

Корректировка на плотность застройки рассчитывается путем оценки выявленного недостатка (избытка) площади земельного участка у каждого-объекта аналога по формуле:

$$D = \frac{S_{\text{изб}} \times P}{S_{\text{стр}}}$$

где

D – поправка на плотность застройки, руб./м²;

P – стоимость земельного участка у объекта-аналога, руб./м²;

$S_{\text{стр}}$ – общая площадь здания (зданий) у объекта-аналога, м².

Определение стоимости земельного участка у объекта-аналога в рамках настоящего отчета производился на основе рассчитанной в предыдущем разделе стоимости земельного участка объектов оценки. При этом в базовую стоимость земельного участка были введены корректировки на вид права, местоположение и площадь. Все поправки обоснованы в соответствующих разделах отчета (поправка на вид права и площадь – в разделе 12 «Определение рыночной стоимости земельных участков», поправка на местоположение – выше в текущем разделе). При этом направление корректировок является обратным.

Расчет стоимости земельных участков у объектов-аналогов приведены в таблице ниже.

Величина поправки на плотность застройки указана в [таблице 18](#).

Таблица 17

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Базовая стоимость земельного участка, руб./м ²	816	816	816	816
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид права, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость земельного участка		816	816	816
Местоположение	Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, 7а	Ростовская область п. Персиановский ул. 8 Марта, 7	Ростовская область, г. Шахты, пер. Минский, 1-ж	Ростовская область, г. Новочеркасск, ул. Ростовский Выезд, 11
Величина корректировки на местоположение, %		-2%	0%	0%
Скорректированная стоимость земельного участка		800	816	816
Площадь земельного участка, м ²	910	2 800	3 450	3 800
Величина корректировки на площадь, %		0%	0%	0%
Стоимость земельного участка у объекта-аналога, руб./м ²		800	816	816

Поправка на общую площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Для расчета поправки Оценщик использовал *экспертный метод* по данным коллективных экспертных оценок³:

усредненные данные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Таким образом, к объекту-аналогу № 2 применялась повышающая корректировка в размере 18 %.

Поправка на тип объекта недвижимости. По типу объекты делятся на отдельно стоящие здания, встроенные или встроенно-пристроенные помещения.

Все объекты сравнения по данному показателю сопоставимы между собой, поэтому

³ Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2017.

поправка не применялась.

Поправка на техническое состояние здания и инженерных систем. Данная поправка применяется в том случае, когда здания, в которых расположены помещения объекта оценки и объектов-аналогов, имеют различное техническое состояние, в частности имеют разный возраст (различные года постройки) и, соответственно, различную величину физического износа.

Техническое состояние зданий оценивалось по категориям: очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное. По данным риелторских фирм («ЛЕО», «СОТА», «Цитадель») различие в техническом состоянии между хорошим и состоянием – требует капитального ремонта у сравниваемых объектов при прочих равных условиях обуславливает возникновение разницы в стоимости в 20 - 30%.

Объект оценки требует капитального ремонта а все объекты-аналоги имеют хорошее состояние здания. Таким образом ко всем объектам-аналогам применялись понижающие корректировки в размере 25 %.

После внесения поправок в качестве базиса стоимости оцениваемых объектов рассчитывается средневзвешенная стоимость по сравниваемым объектам.

Методика расчета средневзвешенной стоимости квадратного метра помещения аналогична методике, представленной в разделе 12 настоящего Отчета.

13.2. Определение стоимости объектов недвижимости по сравнительному подходу

Таблица 18

Показатель	Объект оценки Нежилое здание, Здание швейного цеха	Объект-аналог № 1 Нежилое здание	Объект-аналог № 2 Нежилое здание	Объект-аналог № 3 Нежилое здание
Цена предложения, руб./м ²		6 296	6 563	6 784
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		6 296	6 563	6 784
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки на условия сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		6 296	6 563	6 784
Дата предложения/продажи		Август 2019 г.	Август 2019 г.	Август 2019 г.
Величина корректировки на дату продажи (предложения)		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		6 296	6 563	6 784
Тип цены		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки на уторгование		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Скорректированная базовая цена, руб./м ²		5 200	5 421	5 604
Местоположение	Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, 7а	г. Шахты, ул. Кривошлыкова	г. Батайск, ул. Фермерская, 1	г. Вологодонск, ул. 8-я Заводская, 11Д
Величина корректировки на местоположение, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на местоположение, руб.		0	0	0
Площадь земельного участка, м ²	910,4	1 500	10 000	3 200
Соотношение площади земельного участка и площади застройки улучшений на земельном участке	1,4	1,5	1,5	1,5
Недостаток (излишек) площади земельного участка объекта-аналога по сравнению с объектом оценки		-150	-1 234	-358
Стоимость земельного участка у объекта- аналога, руб./м ²		800	816	816
Величина корректировки на плотность застройки земельного участка, %		-4%	-12%	-7%
Величина корректировки на плотность застройки земельного участка, руб./м ²		-222	-629	-396
Площадь, м ²	995,0	540,0	1 600,0	737,0
Величина корректировки на площадь, %		0%	18%	0%
Величина корректировки на площадь, руб.		0	976	0
Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание
Величина корректировки на тип объекта недвижимости, %		0%	0%	0%

Величина корректировки на тип объекта недвижимости, руб.		0	0	0
Группа капитальности	I	I	I	I
Величина корректировки на группу капитальности, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на группу капитальности, руб.		0	0	0
Этаж расположения/этажность, в т. ч.	1,2/2	1	1	1
Величина корректировки на этаж расположения/этажность, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на этаж расположения/этажность, руб.		0	0	0
Техническое состояние здания и инженерных систем	Требуется капитального ремонта	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, %		-25%	-25%	-25%
Величина корректировки на техническое состояние здания и инженерных систем, руб.		-1 300	-1 355	-1 401
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, %		0%	0%	0%
Величина корректировки на наличие инженерных коммуникаций, руб.		0	0	0
Сумма корректировок второй группы, руб./м ²		-1522	-1008	-1797
Стоимость после всех корректировок, руб./м ²		3 678	4 413	3 807
Относительное отклонение		0,4158	0,3276	0,4388
Шкала		5		
Шаг веса		0,02780		
Ненормированный вес		2	5	1
Нормированный вес		0,2500	0,6250	0,1250
Средневзвешенная стоимость, руб./м ²	4 154			
Стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	4 133 230			
Стоимость земельного участка, руб.	742 886			
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	4 876 116			

**Стоимость объектов оценки, полученная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет:
4 876 116 рублей.**

14. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости объектов оценки

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результата оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т.к. результат оценки не может иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Учитывая тот факт, что при расчете рыночной стоимости использовался только сравнительный подход, согласование значений, полученных различными подходами для определения существенности расхождения значений в соответствии с п.25 ФСО № 1 не требуется.

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилое здание и земельный участок) на дату оценки составляет⁴:

Таблица 19

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, (кв.м)	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Здание	61:59:0020416:222	995,0	4 133 230
2	Земельный участок	61:59:0020416:13	910,4	742 886
	Итого			4 876 116

⁴ Согласно п. 2 ст. 146 и п. 3 ст. 149 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

15. Заявление о соответствии

У Оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассмотренных в настоящем отчете или в отношении сторон, имеющих к ним отношение.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщик удостоверяет, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, а также делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, изложенных в отчете и наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Оценщик заявляет о своей независимости и независимости юридического лица, с которым заключен трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. При проведении оценки Правила профессиональной этики (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.) не нарушались.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, 298 и 299, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 и «Стандарты и правила оценочной деятельности Союза «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).

Оценщик I категории

Член саморегулируемой организации оценщиков – Союз

«Федерация Специалистов Оценщиков»,

Регистрационный № 79

Генеральный директор ООО «НПЦ «ПроАльянс»



Ю.В. Баженова

16. Список используемых источников

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 16.07.98 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327.
9. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 17.11.2016 г. №721.
10. «Стандарты и правила оценочной деятельности Союза «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).
11. Правила профессиональной этики (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.)
12. Требования к Отчету об оценке недвижимого имущества, принимаемого Банком в залог при кредитовании физических лиц на приобретение и строительство объектов недвижимости // http://www.sberbank.ru/ru/legal/partners/partner_drkk/fiz.
13. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости: Уч. пособие. – М.: РИО, 1994.
14. Федотова М. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: 2000.
15. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости: СПб., 2003.
16. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. — М., 2000.
17. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
18. Прорвич В. А., Кузнецов В.Н. и др. Оценка урбанизированных земель. М.: Экономика, 2004.
19. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Уч. пособие. – Владимирский гос.университет, 2007.
20. Стрижак А.В. Конспект лекций по оценке бизнеса. Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России. г. Воронеж. 2005 г.
21. Лейфер Л.А.. Справочник оценщика недвижимости: Уч. пособие. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
22. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений от 14.07.1970 г.
23. Данные Московской межбанковской валютной биржи (www.micex.ru)
24. Данные риэлтерских фирм: «ЛЕО», «СОТА» www.ksota.ru, «Цитадель» www.citadel-v.ru, НП «Российская гильдия риелторов», НП «Гильдия риелторов Черноземья».
25. Данные других организаций: компания «Мегаполис», Комитет исследований London Consulting & Management Company, Федеральная служба государственной статистики.
26. Данные сети Internet.
27. Документы, полученные от заказчика.

Приложения

Приложение № 1. Сведения об объектах-аналогах

В период проведения работ по всем объявлениям производились телефонные переговоры с целью выявить подробные характеристики объектов-аналогов. Вся информация, содержащаяся в объявлениях, актуальна на дату оценки.

Земельные участки

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/persianovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_805424092

https://www.avito.ru/persianovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_805424092

Участок 28 сот. (промназначения)

2 800 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 26 июля в 08:38

Площадь: 28 сот.; Расстояние до города: в черте города

8 928 620-60-00

Ростовская область п. Персиановский ул 8 Марта, 7

Скрыть карту

Написать сообщение



Продается земельный участок для производственных, административных и обслуживающих объектов.
(Собственник)

Владимир

Частное лицо

На Авито с июня 2015

Завершено 13 объявлений



№ 805424092, 3176 (+5)

Реклама



Широкоуниверсаль фрезерные

Станки STALEX от производителя. Всегда в наличии. Сверлильный станок в подарок!

[Станок в подарок](#)

[Текущие акции](#)

[Скачать Прайс-лист](#)

пн-пт 9:00-18:00

voronezh.stalex.ru

Адрес и телефон

Воронеж

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1780726273

https://www.avito.ru/shahty/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1780726273

Участок 35 сот. (промназначе... 2 800 000 Р Андрей 8 928 904-71-88 Написать сообщение

№ 1780726273, 365 (+8)




Площадь: 35 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ростовская область, Шахты, посёлок Пролетарской Диктатуры Скрыть карту



кадастровый номер: 61:59:0020412:64.пер/минский 1ж.
участок огорожен ровный. Тех. условия свет 65квт, вода, канализация. Земельный участок для производственных, административных и обслуживающих объектов. На данный момент заливается фундамент для сторожки 8х4.

Реклама

Станок фрезерный FSS450MR новый

Продает недорого вертикально-фрезерный FSS450MR (аналог 6T13) Доставка в регионы.

[Каталог](#) [Прейс-лист](#) [Оснастка](#) [Контакты](#)

пн-пт 10:00-18:00
stankioptima.ru
[Адрес и телефон](#)

Реклама

Широкоуниверсаль фрезерные

Станки STALEX от производителя. Всегда в наличии. Сверхплотный станок в подарок!

[Станок в подарок](#)
[Техушия онлайн](#)
[Скачать Прейс-лист](#)

пн-пт 9:00-18:00
volopozh.stalex.ru
[Адрес и телефон](#)
[Воронеж](#)

Реклама

Фрезерно-гравировальный СТАНОК

Летняя скидка - 7% Акция до 01.08.2019. Успейте купить! Предложение ограничено!

[О компании](#)

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_937902477
7







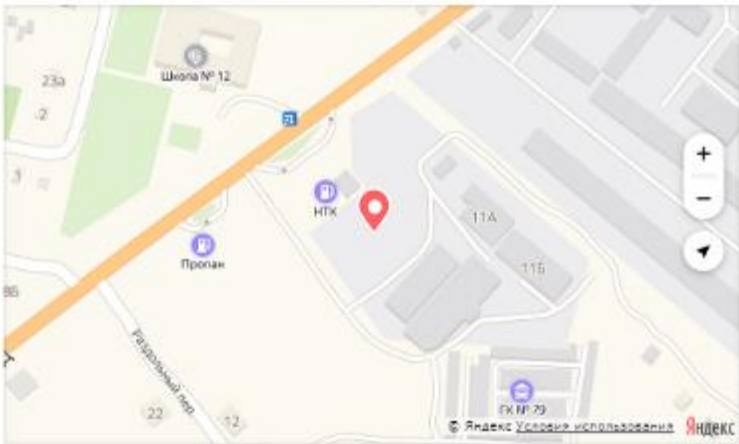

Участок 38 сот. (промназначе... 4 000 000 ₽

Аслан 8 928 778-89-10

№ 937902477, 48°

Площадь: 38 сот.; Расстояние до города: в черте города

Ростовская область, Новочеркасск, улица Ростовский Выезд, 11 [Скрыть карту ^](#)



Продаётся участок промназначения, подъезд с ул ростовский выезд, между газовой и бензиновой заправкой, находится с задней стороны АЗС



Chevrolet NIVA по Госпрогра

Специальные условия NIVA! – 10% по ГОСП до 31.08!

[niva-avtomir-vrn.ru](#)



Экстрактор FIV

Прямые поставки из по России. Доступны

[dv-ekspert.org](#)

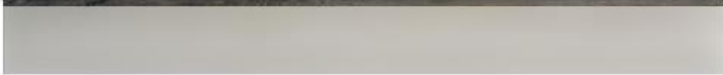
Продажа

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_540_m_1429183182

 https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_540_m_1429183182

  Производственное помещени... 3 400 000 ₽ Владимир Иван... 8 928 909-28-60

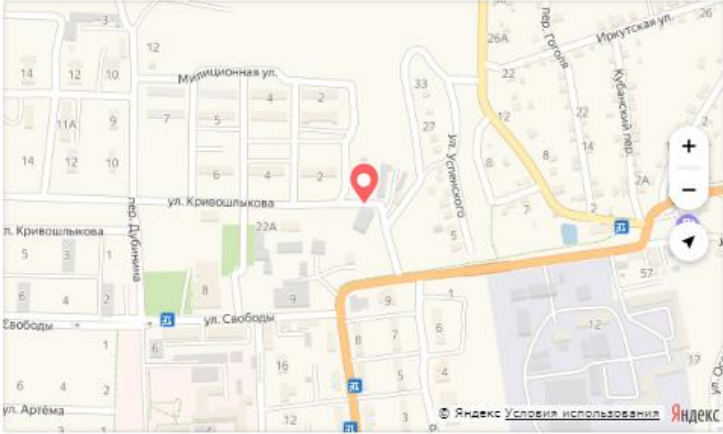






Площадь: 540 м²

Ростовская область, Шахты, улица Кривошлыкова [Скрыть карту](#)



СРОЧНО продаю помещение свободного назначения - (Производство, склад, гараж итд) Помещение и земля в собственности, есть возможность приобрести 15 сот. . Площадь :18м*32м, высота 6м.Вода, свет-380В, газ-5м от помещения , центр канализация, отопление S-50м.Офис - евро ремонт, Перекрытие-жб/плиты. Новая крыша-профнастил. Двое ворот, яма, тельфер.

Реклама



УНИ
ТОИ
КМ
Инд
лиз
Бис
нал
Нак
С Ч
Нап
ског
пн-г
km-
Адр

Реклама



ЧП
ст:
Куп
ста
от 4
Бес
Кон
пн-г
frez
Адр

Реклама



Ка
по
по
Бес
инд
Мон
под
Сер
Эко
Рав
воз

Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600kvm_1231853425

[🔒](#) https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1600kvm_1231853425

📍 📄 Производственное помещени... 10 500 000 ₪ Сократ Артемо... 8 928 909-55-05



Площадь: 1600 м²

Батайск, Ростовская область, Фермерская улица, 1 Скрыть карту ^



Срочно! продается помещение земля 1 га, я собственник, на данный момент работает столярный цех, подойдет как для складских так и для любых бизнес проектов, длина здания 80 метров, ширина 18,50 метров, высота потолков 3,50 метров, полы стяжка армированная, удобное место расположения угловой участок к трассе, возможна продажа половины здания, свой личный заезд, участок огорожен забором, за такие деньги, в таком месте вы даже участок голый не купите, **СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!**

Реклама



Ф...
СТ...
Ин...
пок...
на (...
[Куз](#)
[Мет](#)
[Шт](#)
[ком](#)
[О н](#)
[пн-н](#)
[sor](#)
[Адг](#)

Реклама



ЧГ...
СТ...
Куп...
ста...
от 4...
Бес...
[Кон](#)
[пн-н](#)
[frez](#)
[Адг](#)

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_737_m_1786604011

https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_737_m_1786604011



Производственное помещение, 737 м² 5 000 000 ₽
Максим Александрович 8 928 214-15-55

[Вакантные помещения](#)
[Схема проезда](#)
[Контакты](#)
[Продажа ПСК «ОЗЕРЫ»](#)
 пн-сб 8:00-19:00
psk-dedovsk.ru
[Адрес и телефон](#)

Площадь: 737 м²

Ростовская область, Волгодонск, 8-я Заводская улица, 11Д [Скрыть карту](#)



Отопляемое помещение под производство, склад. В отличном состоянии.
 737, кв. м. участок 32 сотки
 Офисные, производственные и складские помещения.
 Возведен металлический каркас для увеличения площади еще на 200 кв. м.
 Отопление дизельный котел полностью в рабочем состоянии, входит в стоимость.
 Электричество, центральное водоснабжение, канализация.

ЧПУ фрезерный станок

Купи ЧПУ фрезерный станок от производителя от 400х600 до 4х2м. Бесплатная доставка!

[Контакты](#)
 пн-сб 9:00-18:00
frezersas.ru
[Адрес и телефон](#)

Фрезерный станок 6т13

Индивидуальные условия покупки. Наличие товара на складе. Звоните сейчас!

[Кузнечно-прессовое](#)
[Металлообрабатывающее](#)
[Штамповочные комплексы](#)
[О нас](#)
 пн-пт 9:00-18:00
vorpressmash.ru
[Адрес и телефон](#)

Приложение № 2. Копии правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов

30.07.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 25.07.2019

№ 00-00-4001/5155/2019-74575

На основании запроса от 22.07.2019, поступившего на рассмотрение 22.07.2019, сообщаем, что правообладателю

Савченко Сергей Александрович, 01.07.1958г., СНИЛС 071-025-009 47, паспорт гражданина РФ серия 6004 № 231336 выдан 15.08.2003г. Орган, выдавший документ: Отделом внутренних дел г. Батайска Ростовской области, по состоянию на 22.07.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	61:46:0010301:35
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Индивидуальное жилищное строительство
		Адрес:	Ростовская область, г Батайск, ул Украинская, д 142-а
		Площадь:	429 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2
		дата государственной регистрации:	28.11.2014
		номер государственной регистрации:	61-61-05/008/2014-975
		основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Ростовской области от 08.08.2014 г.; Договор дарения от 20.05.2008 г. Дата регистрации: 01.07.2008 г. Номер регистрации: 61-61-06/040/2008-333.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61-61-01/215/2012-67
		1.3.2. вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61-61-01/490/2012-660
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:46:0010301:713
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, г Батайск, ул Украинская, д 142а
		Площадь:	67.1 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/2
		дата государственной регистрации:	28.11.2014
		номер государственной регистрации:	61-61-05/008/2014-974
		основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Ростовской области от

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa2460.16704/out_docs_7fcc8097-ea87-4cbd-b938-1255c3cfdce6.html

1/3

30.07.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	регистрации:	08.08.2014 г.; Договор дарения от 20.05.2008 г. Дата регистрации: 01.07.2008 г. Номер регистрации: 61-61-06/040/2008-333.
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	61-61-01/215/2012-67
2.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	61-61-01/490/2012-660
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	61:59:0020416:13
	Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения зданий, строений, сооружений промышленности
	Адрес:	Ростовская обл, г Шахты, пер Коновалова, 7а
	Площадь:	910.4 кв. м
3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	01.06.2015
	номер государственной регистрации:	61-61/049-61-61-49/065/2005-343/1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка № 523 от 03.11.2005 г. Орган выдачи: Стороны по договору; Определение от 16.12.2014 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	61-61/049-61-61-01/215/2012-67/1
3.3.2.	вид:	запрет на отчуждение
	номер государственной регистрации:	61-61/049-61-61-01/490/2012-660/1
3.3.3.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61-61-49/121/2013-160
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	61:59:0020416:222
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Россия, Ростовская обл., г. Шахты, пер. Коновалова, 7-а
	Площадь:	995 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	01.06.2015
	номер государственной регистрации:	61-61/049-61-61-49/120/2008-187/1

file:///C:/Users/User/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa2460.16704/out_docs_7fcc8097-ea87-4cbd-b938-1255c3cfdce6.html

2/3

30.07.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

	регистрации:		
	основание государственной регистрации:		Решение Шахтинского городского суда Ростовской области от 14.08.2008 г. Орган выдачи: Судебные органы.; Определение от 16.12.2014 г. Орган выдачи: Арбитражный суд Ростовской области.
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61-61/049-61-61-01/215/2012-67/2
	4.3.2.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	61-61/049-61-61-01/490/2012-660/2
	4.3.3.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61-61-49/121/2013-159
5.	Получатель выписки:		Незнамова Ирина Юрьевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

Кузина Ольга Ивановна

(инициалы, фамилия)

Общество с ограниченной ответственностью
Проектно-изыскательский институт
“Роспроектизыскания”

346500, г. Шахты, Ростовская область, ул. Шевченко, д. 125-Б
тел./ факс (8636) 23-76-91, 23-79-91
Свидетельства о допуске: 34-457-12/298-01, 268
e-mail: rpimail@rambler.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о соответствии/несоответствии объекта капитального
строительства требованиям технических регламентов,
строительных, санитарных и противопожарных норм и
правил

Наименование объекта: Здание швейного цеха

Адрес: Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, 7-а

2016.35/1-33

Технический директор

Главный инженер проекта



С. Р. Сервас

Г. А. Ефремова

2016

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

112

1. Технический директор
стаж работы по специальности 27 лет, 4 мес.  Сергеев С.Ф.
2. Главный инженер проекта
стаж работы по специальности 24 года, 7 мес.  Ефремова Г.А.
3. Главный инженер проекта
по инженерным системам
стаж работы по специальности 31 год, 2 мес.  Зима Е.А.
4. Главный конструктор
стаж работы по специальности 6 лет, 8 мес.  Борботько А.

1.1. Основания для подготовки заключения
Заключение Мастикова Н.И. и договор от 07.04.2016 № 2016.35.
Свидетельство СРО от 04.10.2012 № 34-457-12/298-01 о допуске к работам по подготовке проектной документации
Свидетельство СРО от 01.11.2012 № 268 о допуске к работам в области инженерных изысканий, геотехнического
контроля и обследования состояния грунтов основания зданий.

1.2. Программа работ
1.2.1. Выполнить анализ имеющейся разрешительной, проектной, исполнительной, эксплуатационной и иной
технической документации.
1.2.2. Проверить соответствие объемно-планировочных решений требованиям строительных, санитарных и
противопожарных норм и правил.
1.2.3. Провести визуальное обследование технического состояния отдельных строительных конструкций здания
(фундаментов, стен, перекрытий, покрытий, лестниц).
1.2.4. Выявить дефекты и повреждения строительных конструкций.
1.2.5. Выполнить фотографирование отдельных строительных конструкций.
1.2.6. Оценить степень влияния выявленных дефектов на несущую способность и эксплуатационную пригодность
строительных конструкций.
1.2.7. Оценить техническое состояние инженерного оборудования здания (электрического, осветительного,
отопительного, водопроводного, канализационного, вентиляционного, кондиционерного, противопожарного).
1.2.8. Выявить нарушения строительных, санитарных и противопожарных норм и правил.
1.2.9. Выдать заключение о соответствии либо несоответствии здания швейного цеха требованиям технических
регламентов, строительных, санитарных и противопожарных норм и правил и о возможности либо невозможности его
использования по назначению.

1.3. Сведения об объекте капитального строительства
Здание швейного цеха расположено на земельном участке площадью:
- 910,4 кв.м – согласно выписке из ЕГРП от 23.03.2016 № 61/049/800/2016-181;
- 1133,0 кв.м – фактически согласно Техническому паспорту МУП г.Шахты «БТИ» от 03.12.2013 № 13318.
Общая площадь здания:
- 995 кв.м - согласно выписке из ЕГРП от 23.03.2016 № 61/049/800/2016-180;
- 971,1 кв.м - фактически согласно Техническому паспорту МУП г.Шахты «БТИ» от 03.12.2013 № 13318 и по
результатам обмеров выполненных ООО ПИИ «Роспроектизыскания» 12.04.2016.
Также на участке расположены склад лит.Ю, склад незавершенный строительством лит.Г, столбчатые фундаменты
разобранного сарая лит.С, распределительный газопровод диаметром 100 мм (фото 1).
Адрес: Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, 7-а
Количество этажей здания - четыре: подземный (подвальный) этаж, 1-й этаж, 2-й этаж, мансарда.
Конструктивная схема здания: здание с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами.
Состав здания: здание состоит из двух частей, имеющих отдельные фундаменты и стены трех этажей - подземных
(подвальных), первого и второго. Над вторыми этажами этих частей надстроена третья часть здания - общая мансарда с
общей крышей.
Часть 1 - здание швейного цеха – лит.А с подвалом лит.п/А, пристройкой лит.А1 и подвалом пристройки
лит.п/А1. Год постройки 2005.
Часть 2 - пристройка лит. А3 с подвалом п/А3. Год постройки 2007.
Часть 3 - мансарда лит.п/АА3. Год постройки 2007.
Фундаменты части 1 смонтированы из блоков кустарного изготовления, а части 2 - из камня (фото 12-19).
Глубина заложения фундамента части 2 на 0,75 м выше глубины заложения фундамента части 1. Перекрытия -
многопустотные железобетонные плиты. Крыша - деревянная стропильная система, черепица.
В здании предусмотрены следующие помещения: склады - 6, швейные цеха - 5, цеха - 2, раздевалки - 2, топочная
- 1, туалеты - 2, комната приема пищи - 1, кухня - 1, кабинеты - 2, подсобное помещение - 1.
1.4. Срок выполнения работы
Начало работы - 08.04.2016
Окончание работы - 17.05.2016
Фотографирование выполнено 08.04.2016

2. Результаты обследования
Отчет о результатах инженерных изысканий, разрешительная, проектная, исполнительная, техническая
документация на строительные материалы и оборудование, эксплуатационная документация, а также документация о
подключении к сетям инженерного обеспечения и договоры с ресурсоснабжающими организациями с актами
разграничения балансовой принадлежности на объекте отсутствуют.
Данные о геологическом строении, гидрогеологических условиях, физико-механических свойствах грунтов
основания здания, степени агрессивности грунтов и грунтовых вод отсутствуют.
Анализируя архивные материалы МУП г.Шахты «БТИ» и проект «Газификация жилого дома № 7-а по
пер.Коновалова г.Шахты» от 27.09.2005 подготовленный ЗАО «Прометей»
Планировка части 1 здания (лит.А, п/А, А1 и п/А1) осталась неизменной и соответствует в настоящее время
проекту индивидуального жилого дома построенного в 2005 году. Над верхним этажом производственных зданий не
допускается надстройка мансард (только над этажами жилых зданий). В результате пристройки части 2 здания (лит.
А3, п/А3) на каждом этаже здания добавилось по одному помещению.

Согласно статье 3 «Санитарных Правил для швейного производства» утвержденных заместителем главного государственного санитарного врача СССР 21 июня 1990 г. N 5182-90 объемно-планировочные и конструктивные решения производственных зданий и помещений должны соответствовать требованиям СНиП "Производственные здания". Все вспомогательные помещения должны удовлетворять нормам СНиП "Административные и бытовые здания".

Выявлены следующие нарушения «Санитарных Правил...».

1. Высота помещения цеха 8 по плану БТИ площадью 28,90 кв.м на первом этаже – 2,70 м, высота помещения 8 площадью 38,90 кв.м на втором этаже – 2,76 м, высота помещения швейного цеха 2 площадью 207,90 кв.м на мансарде – от 1,87 до 2,7 м при норме не менее 3,0 м (норма - 3,3 м от пола до пола следующего этажа, что соответствует 3,0 м от пола до потолка помещения - п.3.3).
2. Отдельные помещения для приготовления и использования клеев, окончательной влажно-тепловой обработки готового изделия, тамбурных машин для вышивки формовочных печей, прессов для дублирования, оборудования "плиссе", работа которого связана с выделением тепла, влаги и других вредных факторов, отсутствуют (п.п. 4.1.4, 4.1.5).
3. Помещения для отдыха и устройства питьевого водоснабжения отсутствуют (п.п. 6.8, 11.3).
4. Естественная и приточно-вытяжная вентиляция, а также система кондиционирования воздуха в помещениях отсутствуют (п.п. 9.2, 9.3, 9.12).

Нарушения СП 56.13330.2011 «Производственные здания». Актуализированная редакция СНиП 31-03-2001

1. Отсутствуют расчеты подтверждающие прочность, долговечность, надежность, и устойчивость строительных конструкций. Несущие конструкции здания имеют трещины, повреждения и деформации, ведущие к снижению эксплуатационных свойств здания (п.5.1). (фото 12-39,44,48,53-69,72-77,81-84).
2. Инженерные системы автоматического или ручного регулирования системы вентиляции отсутствуют (п.4.6).
3. Выход из подвала предусмотрен в зоне работы грузового подъемника (п.5.8).
4. Ширина проступи ступеней лестниц от 0,17 до 0,26 м при норме 0,3 м (п.5.18).
5. Выход на кровлю из лестничной клетки отсутствует (п.5.21).
6. Ограждения на кровле отсутствуют (п.5.33).
7. На первом этаже складское помещение 5 по плану БТИ не отделено от цеха 8 в соответствии с требованиями 4.13.130 (п.5.48).
8. В помещениях складов 4 и 9 в подвале окна отсутствуют, в помещениях складов 7 и 8 в подвале, 5 и 10 на первом этаже имеется только по одному окну. В оконных проемах складских помещений не устроены открывающиеся для дымоудаления при пожаре оконные фрамуги (п.5.51).

Нарушения СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003

1. Отсутствуют помещения для хранения, очистки и сушки уборочного инвентаря, оборудованные системой горячего и холодного водоснабжения и смежные с уборными (п.4.8).
2. Ширина лестничных маршей недостаточна (0,83 м при норме не менее 1 м), (п. 4.15).
3. Умывальники и душевые отсутствуют (п. 5.4,5.5,5.13). В здании вообще не предусмотрено горячее водоснабжение.
4. Отсутствуют туалеты в подвале и мансарде (п. 5.15).
5. Не предусмотрены входы в туалеты через тамбуры с умывальниками и samozакрывающимися дверями (п. 5.18).
6. Не предусмотрен медицинский пункт (п. 5.27).
7. Помещения для личной гигиены женщин, в которых должны быть предусмотрены места для раздевания и умывальник отсутствуют (п. 5.33).
8. Помещения и места отдыха в рабочее время, а также помещения психологической разгрузки отсутствуют (п. 5.43).
9. Удаление воздуха непосредственно из помещений системами с естественным или механическим побуждением не осуществляется (п. 7.8).
10. Отсутствует ремонтная мастерская.

Нарушения СП 62.13330 «Газораспределительные системы» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27 декабря 2009 г. N 780). Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002

1. Газоиспользующее оборудование размещено в подвальном помещении (топочной) здания, что недопустимо для производственных зданий (п. 7.1).
2. Мощность котла Fondital RTN E 60 установленного для отопления жилого дома в 2005 году (60 кВт) недостаточна для отопления помещений здания площадью 971,1 кв.м. Необходим котел мощностью более 100 кВт, влечет необходимость замены газопровода от газового счетчика до нового котла, строительства нового блока канализации из новой топочной и трубы, а также переоборудование системы отопления.
3. Установленный газовый счетчик NPM G4 не соответствует котлу, т.к. имеет номинальный измеримый расход 6 м³/ч, максимальный измеримый расход - 6 м³/ч, а потребление газа у котла Fondital RTN E 60 составляет 6,97 м³/ч, котла мощностью более 100 кВт – не менее 11,5 м³/ч. Срок поверки счетчика истек.
4. Площадь остекления окна в топочной равная 0,64х0,27=0,173 кв.м недостаточна. (согласно п.6.18 СП 42-01-2002 должна быть 0,56 кв.м).

Нарушения «Правил охраны газораспределительных сетей» (Утверждены Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878, с изменениями от 22 декабря 2011 г.)

1. Часть объекта незавершенного строительства - склада лит.Г находится в охранной зоне наружного газопровода, которая имеет ширину 4 м. (п.7). Расстояние от стены склада до газопровода – 0,31 м. Согласно п.14 Правил на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения (фото 1, 8-11).

114

Нарушения СП 1.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы" (утв. Приказом МЧС России от 25.03.2009 N 171) (ред. от 09.12.2010)

1. Выходы из грузового подъемника предусмотрены в лестничную клетку (п. 4.4.4).
2. Лестницы вторых эвакуационных выходов со второго этажа и мансарды не смонтированы (п. 9.2.5), (фото 3,5).
3. Из подвала имеется только один эвакуационный выход, а должно быть не менее двух (п. 9.2.6).
4. Ширина эвакуационных выходов в свету – 0,6 м при норме – не менее 0,8 м (п. 4.2.5), (фото 40-42).
5. Аварийное освещение на путях эвакуации отсутствует (п. 4.3.1).
6. Эвакуационные выходы из производственных помещений второго и мансардного этажей проходят через другие производственные помещения (п. 9.2.2).
7. На путях эвакуации в подвале расположено вводное распределительное устройство (п. 4.3.3).

Нарушения СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288)

1. Лестница для сообщения между подвальным этажом и первым этажом не ограждена противопожарной перегородкой с устройством противопожарной двери (п. 4.18).
2. Выход на кровлю здания отсутствует (п. 6.2.8).
3. Технологические процессы с различной взрывопожарной и пожарной опасностью (склады, швейные цеха) размещаются в отдельных помещениях, не отделенных друг от друга противопожарными преградами соответствующих типов (п. 6.2.10).
4. Большинство потолков и частично стен помещений выполнены из пожароопасных пластиковых панелей. Крыша опирается на деревянные стойки. Часть крыши изнутри утеплена картоном (фото 91).

Нарушение СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности»

Здание не оборудовано внутренним противопожарным водопроводом (п.4.1.1).

Нарушение СП 5.13130.2009. «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические»

Здание не дооборудовано автоматической пожарной сигнализацией (п.1.2).

Нарушение СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности»

В здании отсутствует система противодымной вентиляции (п. 7.2).

Нарушения Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ

1. Обследуемый объект не соответствует понятию «здание» поскольку осуществлено его технологическое отсоединение от электрических, газовых и водопроводных сетей, а внутренние системы инженерно-технического обеспечения разукomплектованы (ст.2).
2. Идентификация здания в соответствии с законодательством Российской Федерации не проведена (ст.4).
3. Возможность увеличения количества этажей здания путем строительства мансарды и строительства пристройки лит.А3 не обоснована инженерными расчетами, инженерные изыскания не проводились, проектная документация не разрабатывалась. Иных документов подтверждающих, что в процессе эксплуатации здания его строительные конструкции и основание не достигнут предельного состояния по прочности и устойчивости нет (ст.16).
4. Требования к обеспечению пожарной безопасности здания не соблюдены: наружное и внутреннее противопожарное водоснабжение отсутствует, противодымная защита путей эвакуации не обеспечена, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен и полов на путях эвакуации, число, расположение и габариты эвакуационных выходов не соответствуют нормам, меры по обеспечению возможности безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, параметры систем пожаротушения не соблюдены, пожарная сигнализация на мансарде отсутствует, а на остальных этажах разукomплектована, противопожарный разрыв между кирпичной пристройкой лит.А3 и деревянным складом лит.Ю отсутствует (ст.17).
5. Требования к обеспечению выполнения санитарно-эпидемиологических норм не соблюдены: системы водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения отключены от внешних сетей и разукomплектованы (ст.19).
6. Требования к обеспечению качества воздуха не соблюдены: не предусмотрено оборудование здания системой вентиляции и кондиционирования воздуха. Воздухообмен не обеспечивает достаточного удаления вредных веществ из воздуха и поддержания химического состава воздуха в пропорциях, благоприятных для жизнедеятельности человека (ст.20).
7. Требования к обеспечению защиты от влаги не соблюдены: кровля протекает, водоотвод с наружных поверхностей ограждающих строительных конструкций, включая кровлю, не организован, стены, в том числе подземного этажа, и потолки промокли насквозь (ст.25).
8. Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями не соблюдены: ограждение крыши отсутствует, перепад в уровне пола подвала лит.п/А и подвала лит.п/А3 составляет 0,75 м, ширина проступей и высота ступеней лестниц не соответствует нормам, применены ступени разной высоты в пределах одного лестничного марша (ст.30). Возможно падение людей из эвакуационных дверных проемов второго и мансардного этажей, поскольку внешние лестницы отсутствуют.
9. Требования к строительным материалам не соблюдены: документация отсутствует, фундаментные блоки кустарного производства с перегоревшей породой вместо щебня не соответствуют требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, облицовка стен и потолков выполнена пожароопасными панелями, бетон монолитного железобетонного пояса подвала изготовлен с большим количеством щебня (ст.34).

Нарушения Федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от

22.07.2008 N 123-ФЗ

1. Конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения здания не обеспечивают в случае пожара эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие возгорания пожарных факторов пожара, возможность проведения мероприятий по спасению людей, возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания и смежных помещений.

2. Система обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, аварийной сигнализации на путях эвакуации, аварийной вентиляции и противопожарной защиты отсутствуют (ст. 87).

3. Внутренний противопожарный водопровод отсутствует (ст. 86). Конструктивно склад лит.Г представляет собой деревянный каркас обшитый деревом и профнастилом, стены, полы и потолки также деревянные (фото 1,86,87). Это создает повышенную пожароопасность для основного здания. Столбчатый фундамент склада выполнен с нарушением строительных норм, что создает опасность его обрушения. Отмостки нет (фото 2).

Склады лит.Ю и лит.Г примыкают к зданию цеха и создают невозможность его обслуживания (фото 1,3-7). Здания оказались внутри склада лит.Г.

Помещения складов и цехов не имеют дверей (фото 53,54). Средства пожаротушения отсутствуют. Ступени лестниц деревянные (фото 85).

Деревянные стойки размером 100х100 мм, на которые опирается крыша здания, не обеспечивают безопасности здания. (фото 70,72-75,77). Инженерные расчеты, подтверждающие их достаточную несущую способность, отсутствуют. Потолок мансарды прогнулся (фото 71).

Четыре проема, соединяющие помещения пристройки лит.А3 с помещениями здания лит.А, пробиты в несущей стене здания лит.А подвального, первого и второго этажей без проекта и получения необходимого разрешения администрации г.Шахты. Они имеют трещины (фото 50,53,54,64).

Проем в несущей стене пристройки лит.А3 для соединения со складом лит.Ю также пробит без проекта и получения необходимого разрешения администрации г.Шахты. Как видно на фото 51,52 перемычек нет. Стена может обрушиться в любой момент.

Имеются трещины в стенах, колоннах, арке окна, полу (фото 55-58, 60-63, 65). Часть стены бокового фасада выполнена не из кирпича, а из досок (фото 90).

Состояние кровли неудовлетворительное, имеются многочисленные протечки, элементы деревянной стропильной системы замочены, детали конька отсутствуют, ендовы имеют щели, так как выполнены из цементного раствора, на черепице имеются щели, на кровле пристройки лит.А1 черепица отсутствует (фото 31-33, 76, 81-84). Потолки здания (фото 30).

Организованный водосток отсутствует, отмостки нет (фото 12-15). Потоки воды стекают с крыши на стены и землю у стен здания. Происходит замачивание стен, фундамента и грунта основания здания (фото 21-29, 16-19). Фундамент пристройки лит.А3 низкий, вертикальная гидроизоляция и защитный слой отсутствуют (фото 12-15). В зимнее время нижние ряды кирпичной кладки находятся под снегом, вода при таянии снега через щели в каменной кладке дополнительно замачивает стены подвала.

В связи с тем, что глубина заложения фундамента части 2 на 0,75 м выше глубины заложения фундамента части 1 (фото 92), фундамент части 2 заложен на 2 года позднее фундамента части 1, степень замачивания грунтом оснований фундаментов различная, происходит неравномерная осадка частей 1 и 2. Кроме того, правая стена части 2 имеет большую осадку, чем левая стена, вследствие большего замачивания грунта. В здании отсутствуют железобетонные поэтажные пояса. Пластиковые панели в складе 9 подвала прогнулись от осадки стены (фото 93).

В результате неправильных технических решений создана опасность обрушения стен мансарды и крыши всего здания, поскольку они размещены на обеих частях здания, имеющих неравномерную осадку.

Данный недостаток является неустранимым.

На фото 20 показана часть монолитного железобетонного пояса над подвалом части 1. Пояс прогнулся и разрушается, арматура оголена и подвержена интенсивной коррозии, несущая способность потеряна. Видно, что бетон готовился с нарушением пропорций составляющих его материалов. Бетон состоит в основном из щебня, а связующий щебень материалов – цемента и песка недостаточно. В данной ситуации возможно обрушение плит перекрытия, стен крыши. Это неустранимый недостаток.

Плиты перекрытия бракованные (арматура оголена, несущая способность потеряна) частично разрушены, арматура подвержена интенсивной коррозии имеются поперечные трещины (фото 34-39, 66-69).

Здание отключено от внешних сетей электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения (фото 88,89). Прокладка между опорами кабеля электроснабжения здания – 44 м при норме 32 м. Кабель имеет недопустимое провисание и может быть порван порывами ветра или в результате образования наледи. Крепление кабеля к стене здания не выполнено, отсутствует футляр кабеля в стене подвала (фото 78-80).

Внутренние инженерные системы здания находятся в неработоспособном состоянии, вследствие того, что инженерное оборудование (электрическое, осветительное, газовое, отопительное, водопроводное, канализационное, сантехническое) в значительной части отсутствует (фото 43-49).

Отсутствует в полном объеме вентиляционное, кондиционерное, противопожарное оборудование.

Пожарная сигнализация на мансарде не монтировалась, а на других этажах сохранилась частично. Элементы пожарной сигнализации непригодны для эксплуатации.

Заземление, которое должно защищать людей от поражения электрическим током, не найдено.

Проверить техническое состояние врезок в сети водоснабжения и канализации, а также отключающего устройства воды устройства не представилось возможным, потому что колодцы засыпаны уплотненным грунтом.

Благоустройство территории не выполнено. Отвод дождевых вод не обеспечен. Площадка объекта представляет собой естественный грунт, местами с уклоном по направлению к зданию. На территории организована свалка из горючих материалов (фото 9,10).

- 115
1. В результате обследования строительных конструкций здания выявлены следующие неустраняемые недостатки:
- стены мансарды и крыша всего здания размещены на независимых друг от друга частях здания лит.А и лит.А3, имеющих неравномерную осадку. Категория технического состояния строительных конструкций – аварийное. Высокая вероятность внезапного обрушения здания. Кроме того, над верхним этажом производственных зданий не допускается застройка мансард;
 - монолитный железобетонный пояс над подвалом части здания лит.А3 прогнулся и частично разрушен, арматура оголена и подвержена интенсивной коррозии, несущая способность исчерпана. Категория технического состояния – аварийное. Высокая вероятность внезапного обрушения здания;
 - высота помещений цеха 8 на первом этаже, цеха 8 на втором этаже, швейного цеха 2 на мансарде менее 3,0 м.
2. В результате обследования здания выявлены следующие недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени:
- планировочные решения здания не соответствуют функциональному назначению «швейный цех»;
 - топочная размещена в подвале;
 - одни системы инженерно-технического обеспечения здания разукomплектованы другие - отсутствуют;
 - все параметры лестниц не соответствуют нормам
3. Механическая безопасность здания не обеспечена. При таком состоянии строительных конструкций, особенно мансарды, и основания здания присутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни и здоровью людей, имуществу, находящемуся в здании, вследствие разрушения или потери устойчивости здания или его части.
4. Пожарная безопасность здания не обеспечена. В здании не исключена возможность возникновения пожара, не обеспечивается ограничение опасности задымления здания при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество.
5. Безопасные для здоровья людей условия пребывания в здании не обеспечены по следующим показателям:
- количество и качество воздуха, естественное освещение помещений, защита от шума, микроклимат помещений.
6. Требования безопасности для пользователей зданием не соблюдены: территория не благоустроена, отсутствуют лестницы эвакуационных выходов со второго этажа и мансарды, ширина лестничных маршей и ширина ступеней меньше допустимых, на путях эвакуации устроены пороги (фото 91) и отсутствует аварийное освещение, на пути эвакуации в подвале расположено электрическое вводное устройство, грузовой лифт не огорожен, ограждение кровли отсутствует. Возникает угроза наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате падения, в том числе с высоты, столкновения, скольжения, поражения электрическим током.

Закключение

Здание швейного цеха расположенное по адресу Ростовская область, г. Шахты, пер. Коновалова, 7-а не соответствует требованиям технических регламентов, строительных, санитарных и противопожарных норм и правил и не может использоваться по назначению.

Приложение: копия Свидетельства СРО от 04.10.2012 № 34-457-12/298-01, копия Свидетельства СРО от 01.11.2012 № 268, список фотографий, фотографии – 93 шт.

Список фотографий

116

1. Пристройка литер АЗ, склад литер Ю, склад литер Г, распределительный газопровод, отмостка.
2. Фундамент склада литер Ю, отмостка
3. Примыкание стен склада литер Г к стенам здания цеха. Эвакуационный выход со 2-го этажа
4. Примыкание стен и колонн склада литер Г к стенам здания цеха. Окна здания цеха
5. Примыкание стены склада литер Г к стене здания цеха. Окна здания цеха. Эвакуационные выходы со 2-го и 3-го этажей
6. Склады литеры Ги Ю, здание цеха
7. Склад литер Г
- 8-11. Распределительный газопровод на земельном участке
- 12-15. Фундамент и отмостка здания цеха
- 16, 17, 18 Щели между блоками фундамента
19. Фундаментные блоки
20. Разрушающийся монолитный железобетонный пояс подвального этажа
- 21-29. Насыщенные влагой стены
30. Насыщенный влагой потолок
- 31, 32. Протечки кровли
33. Протечки кровли входа в подвал
- 34-39. Дефекты плит перекрытия
- 40-42. Эвакуационные выходы
43. Демонтирована система отопления
44. Демонтирована система водоснабжения. Стены подвала пропитаны влагой
45. Демонтировано электрооборудование
46. Система отопления демонтирована
47. Электрический щит демонтирован
48. Система водоснабжения демонтирована
49. Система водоотведения демонтирована
50. Проем в несущей стене здания и пристройке
51. Проем в несущей стене без перемычек между зданием и складом литер Ю
52. Проем в несущей стене между зданием и складом литер Ю
- 53, 54. Проемы между зданием и пристройкой
- 55, 57, 60, 61. Трещины в стене
- 56, 58. Трещины в колонне
- 59, 64. Трещины в проеме
62. Трещины в полу
63. Трещины в арке окна
65. Щели в стене
- 66, 67. Щели в потолке
- 68, 69. Поперечные трещины плит перекрытия подвала
70. Деревянные опоры кровли
71. Прогнувшийся потолок мансарды
- 72-75. Деревянные стойки кровли
76. Стропильная система крыши
77. Опирающие стойки крыши
78. Пролет между опорами кабеля электроснабжения здания
79. Крепление кабеля электроснабжения к стене здания
80. Ввод кабеля электроснабжения через стену подвала здания
81. Конек и ендова крыши
82. Устранение протечек крыши
83. Протечки крыши
84. Устройство крыши не завершено
85. Деревянные ступени лестничной клетки
86. Вход в склад Ю из пристройки АЗ
87. Потолок склада Ю
88. Рубильник отключен
89. Кран подачи газа закрыт и опломбирован
90. Деревянная часть стены здания
91. Утепление кровли картоном
92. Разность отметок пола в подвале. Ступени
93. Осадка правой стены здания





*Виктор Сергеевич
Иванов*

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или
видам работ, которые
оказывают влияние на
безопасность объектов
капитального строительства
от «04» октября 2012 г.
№ 34-457-12/298-01

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных
объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым
член саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство
«Проектный комплекс «Нижняя Волга»
Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-изыскательский институт «Роспроектизыскания»
имеет Свидетельство.

№	Наименование вида работ
1	1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка: 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка. 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта. 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения.
2	2. Работы по подготовке архитектурных решений.
3	3. Работы по подготовке конструктивных решений.
4	4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий: 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения. 4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации.



Копия верно
М.И. Мамин

	4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами.
	4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения.
5	5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий:
	5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений.
	5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений.
	5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений.
	5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений.
	5.5. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения 110 кВ и более и их сооружений.
	5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем.
	5.7. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений.
6	6. Работы по подготовке технологических решений:
	6.1. Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов.
	6.2. Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов.
	6.3. Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов.
	6.4. Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов.
	6.5. Работы по подготовке технологических решений гидротехнических сооружений и их комплексов.
	6.6. Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов.
	6.7. Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов.
	6.8. Работы по подготовке технологических решений объектов нефтегазового назначения и их комплексов.
	6.9. Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов.
	6.11. Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов.
	6.12. Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов.



7	7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации: 7.1. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. 7.2. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. 7.3. Разработка декларации по промышленной безопасности опасных производственных объектов. 7.4. Разработка декларации безопасности гидротехнических сооружений.
8	9. Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды.
9	10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.
10	11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения.
11	12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений.
12	13. Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком).

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-изыскательский институт «Роспроектизыскания»
вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает
25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.

Председатель Коллегии

Исполнительный директор

А.М. Вязьмин

Э.Ю. Петров

М.П.

Копия верна
М.П. М.А. Мамонтов

26

Ростовская область
Муниципальное унитарное предприятие г. Шахты
"Бюро технической инвентаризации"

Муниципальное унитарное предприятие г. Шахты "Бюро технической инвентаризации"
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
ШВЕЙНЫЙ ЦЕХ
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект РФ (область)	Ростовская область
Район (муниципальное образование)	
Город (поселение)	г. Шахты
Район в муниципальном образовании	
Улицы (площадь, проспект, переулок)	пер. Коновалова № 7а

Учетные данные:

Номер	Организации технической инвентаризации (ОТИ)	
	Инвентарный	13318
	Реестровый ОТИ	
	Код ОКATO	60440000000
	Сводного реестра	
	Кадастровый земельного участка	
		А Б В Г Д Е

Дата обследования объекта учета 20 августа 2007 г.

Дополнительные отметки _____

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

Наименование организации технической инвентаризации
МУП г. Шахты БТИ
Директор В.Н. Правдюк



Копия с подлинным верна

Специалист Гудинцев В

Подпись _____

Заведующий _____

Подпись _____

№ 19 12 2018 года

33
24

МУП «Шоахне БТМ»

Форма 3 - И
Утверждена приказом Министерства
строительства, архитектуры и ЖКХ
Ростовской области
29.03.2001 г. № 15

ное наименование организации (технической инвентаризации)

Для предоставления в учреждение юстиции

ый номер (квартал)						
в. № <i>13318</i>						
в реестре жилищного						
ровый номер	61					
	А	Б	В	Г	Д	Е

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
НЕЖИЛОГО СТРОЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ИЛИ
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ГАРАЖА И Т.П. № *3-1977*

Здание швейного цеха
(наименование объекта, нужное вписать)

Область *Ростовская*

(др. поселение) *Шоахне*

города

юкс) № *7-а* по улице (пер.) *Конюшанова*

(местоположение объекта учета)

По данным инвентаризации на "*20*" *08* *2007* г.
(указывается дата инвентаризации, обслезования объекта учета)

Сведения о принадлежности

Объект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера, № комнат)
<i>Савченко</i>	<i>Решение Мок. город</i>	<i>жилая</i>
<i>Сергей Александрович</i>	<i>суда № 2-1651/06 от</i>	
	<i>10.04.06г. Шю. огос.</i>	
	<i>реше. права от 16.08.06г.</i>	
	<i>Серия 61 АТ № 104120</i>	
	<i>Договор купли № 523</i>	
	<i>от 03.11.05г. Шю. огос.</i>	
	<i>реш. права от 16.08.06г.</i>	
	<i>Серия 61 АТ № 104121</i>	
	<i>Шю. огос. реш. права от</i>	
	<i>19.03.08г. Серия 61 АТ</i>	
	<i>№ 897367</i>	

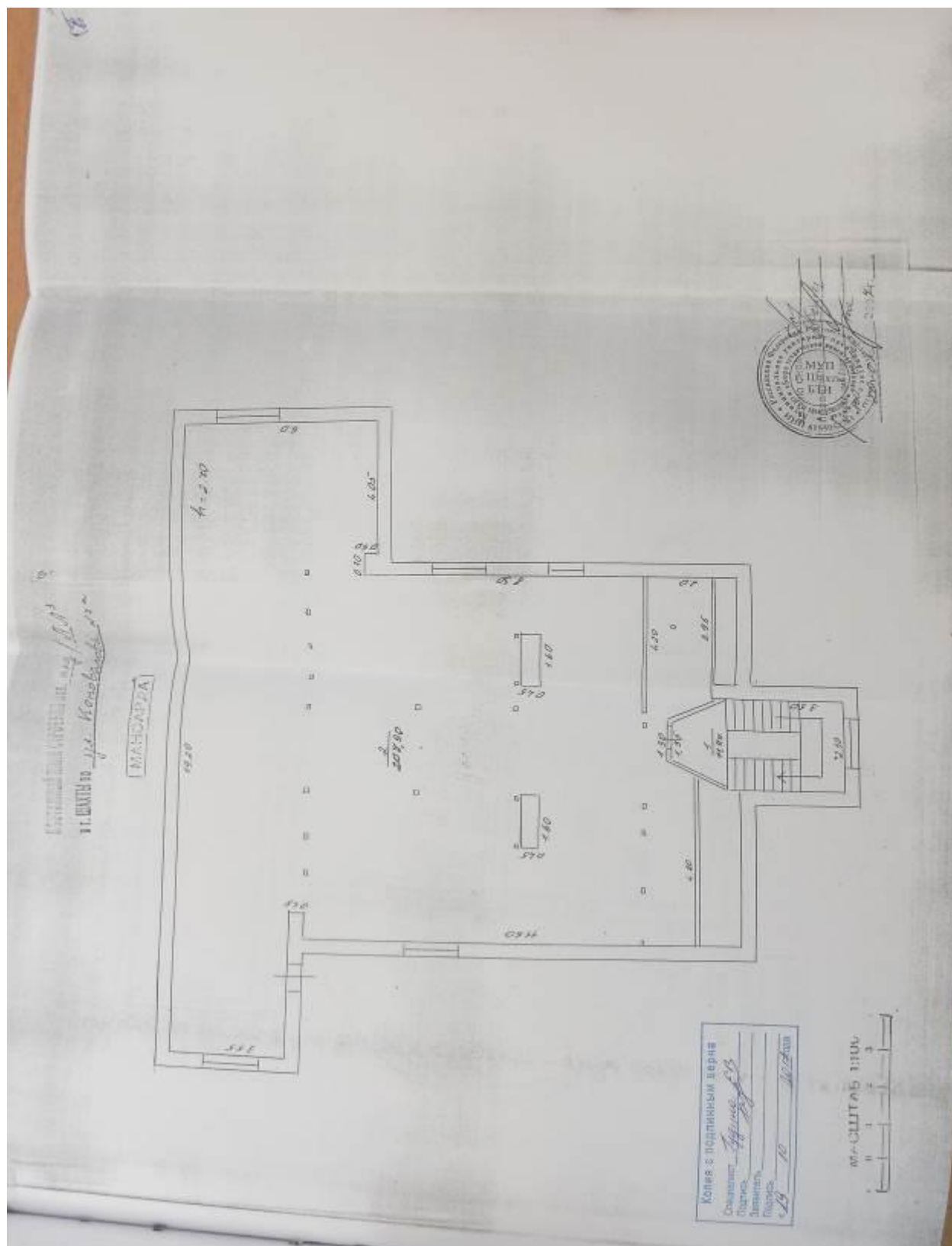
КОПИЯ С ПОСЛАДЕННОМУ ВЕРИТЬ

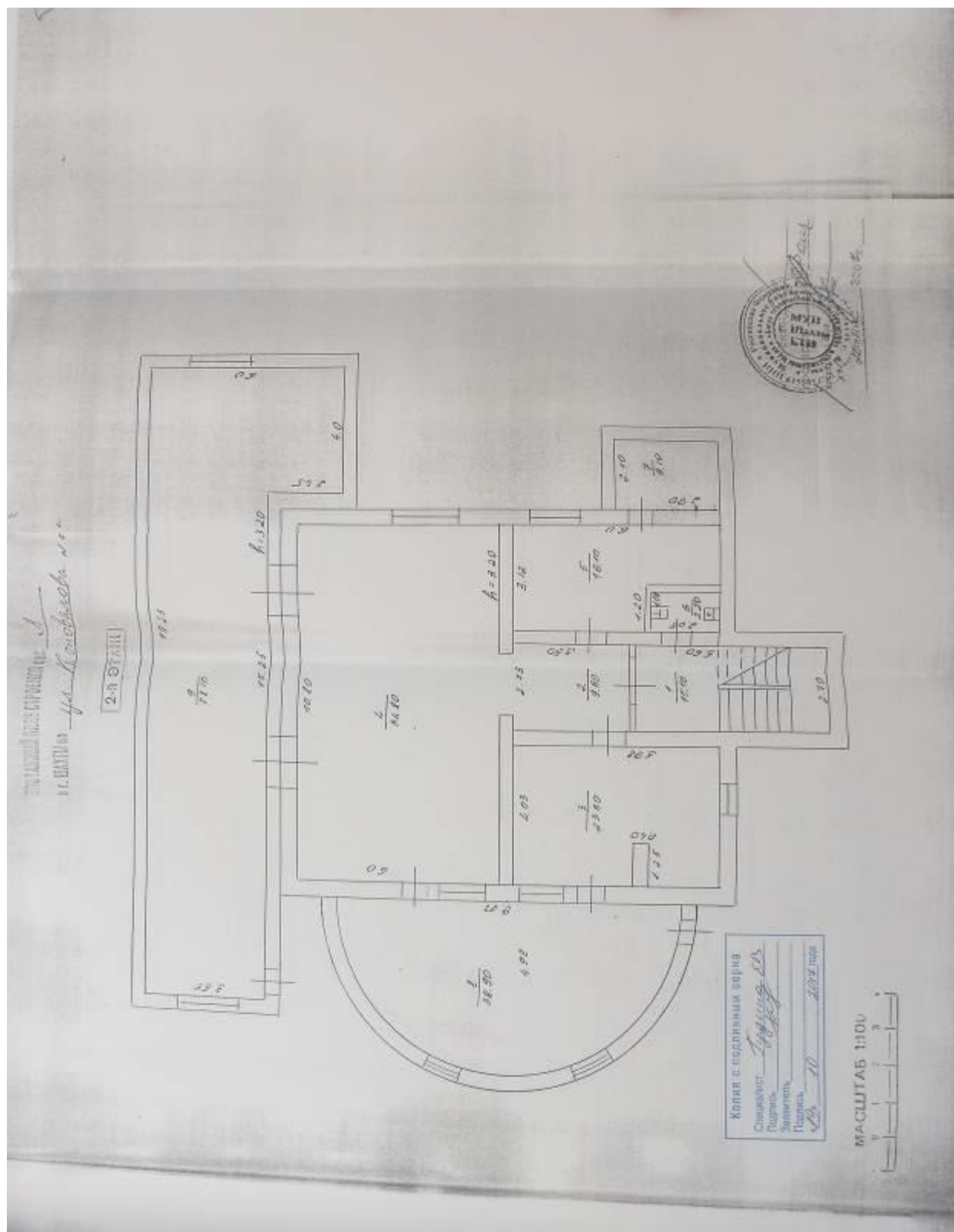
Специалист *М.В. Савченко*

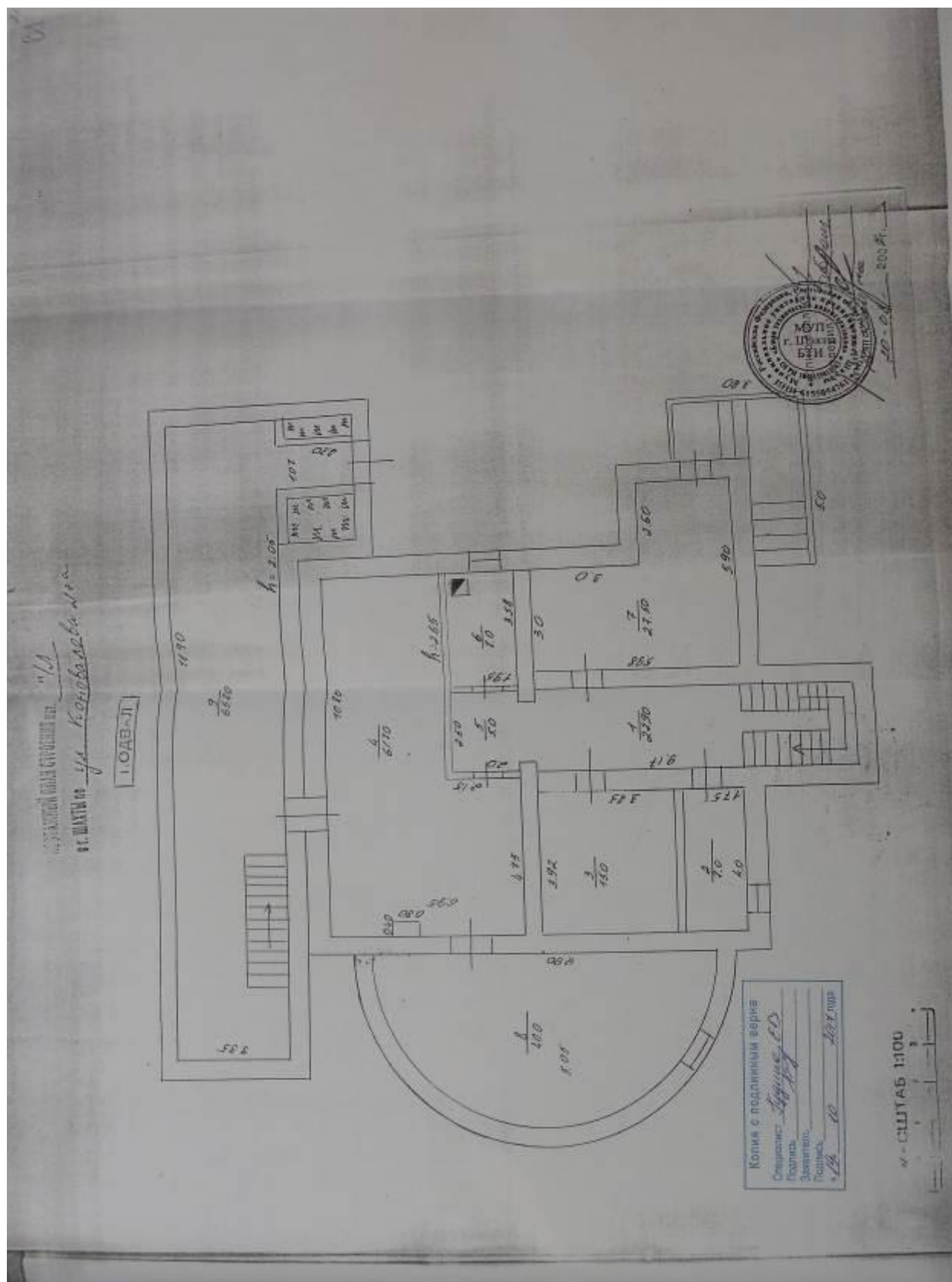
Подпись *Савченко*

08. 09

МУП «ШОАХНЕ БТМ»









Приложение № 3. Копии документов Оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Баженова Юлия Владимировна

паспорт: серия 2009 № 151315, выдан 03.08.2009 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В
ЛЕВОБЕРЕЖНОМ РАЙОНЕ Г. ВОРОНЕЖА
Код подразделения: 360-003

включен в реестр СРО «СФСО»:
20.10.2016, регистрационный № 79
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «26» апреля 2019г.



М.А. Скотов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003542-1

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Баженовой Юлии Владимировне

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

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.

40 «Москва», Москва, 2017 г. - 164. Разрешено на 02-03-08/0301-24/С. Р.Б. 13.08.1771. Тел.: (800) 758-6742, www.rosstat.ru



**ДОГОВОР/ПОЛИС №180Е0В4070333
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.):	Баженова Юлия Владимировна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2018 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2018 г. по «27» сентября 2019 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

Особые условия страхования:

65. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

66. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 1997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44. Факс: (495) 624-35-95 От имени Страховщика: <u>Э. А. Мурадян</u> М. П.	Баженова Юлия Владимировна Дата рождения: 23.11.1981 ИНН: 366304233580 Паспорт: 2009 151315, 03.08.2009, ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ В ЛЕВОБЕРЕЖНОМ РАЙОНЕ Г. ВОРОНЕЖА Адрес регистрации: 394088, Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 19А, кв. 210 <u>Ю. В. Баженова</u>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 27.09.2018 г.



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4291R/776/00012/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4291R/776/00012/9 (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: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический центр «ПроАльянс»
Местонахождение: 394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335
ИНН 3663117104

Объект страхования: не противоречащее 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;

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: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «08» июля 2019г. и действует до «07» июля 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Адрес местонахождения:
115162 Москва, ул. Шаболовка, д.31 стр. «Б»
Почтовый адрес:
г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

г. Воронеж, ул. Кирова, д.11

Страхователь:
ООО «Научно-практический центр «ПроАльянс»
Адрес местонахождения:
394036 г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335
Почтовый адрес:
394002, г. Воронеж, ул. Рижская, д. 4, оф. 176

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 23, оф. 3335

Шестопалова Е.Н./

Полис № 4291R/776/00012/9

Страховщик _____

Страхователь _____