

Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг» (ООО «ИБК»)
115522, Москва, Пролетарский пр-т, д.17, корп. 1, оф.204
Тел./факс (495) 796-25-50

Отчёт №2-09.01.О/19
от 9 января 2019 года
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ООО «МПФ
«СТРОЙМОНТАЖ».

Москва – 2019

Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг» (ООО «ИБК»)
115522, Москва, Пролетарский пр-т, д.17, корп. 1, оф.204
Тел./факс (495) 796-25-50

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»

_____ Акимов П. А.

9 января 2019 г.

Отчёт №2-09.01.О/19 от 9 января 2019 года ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ООО «МПФ «СТРОЙМОНТАЖ».

Дата оценки: 31 декабря 2018г.
Заказчик: ООО «МПФ «Строймонтаж»
Адрес: 346400, Ростовская область, город Новочеркасск, Платовский
проспект, 59 А
Договор: № 1-20.11.ДО/18 от 20 ноября 2018 года
Отчет: № 2-09.01.О/19 от 9 января 2019 года
Исполнитель: ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»
Адрес:
Юридический: 115522, г. Москва, Пролетарский пр-т, д. 17, корп. 1, оф.
204

Оценщики – эксперты являются членами Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков и
включены в реестр оценщиков
Профессиональная ответственность Оценщиков застрахована в
страховых компании ООО «Абсолют страхование»

Цели и задачи оценки: *Определение рыночной стоимости недвижимого
имущества, принадлежащего ООО «МПФ «Строймонтаж».*

Москва – 2019

Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг» (ООО «ИБК»)
115522, Москва, Пролетарский пр-т, д.17, корп. 1, оф.204
Тел./факс (495) 796-25-50

ООО «МПФ «Строймонтаж»
346400, Ростовская область, город Новочеркасск, Платовский проспект, 59 А
№2-09.01.О/19 от 9 января 2019 года

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 1-20.11.ДО/18 от 20 ноября 2018 года, ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» провело независимую оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «МПФ «Строймонтаж».

Целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «МПФ «Строймонтаж», в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с федеральными стандартами оценки: «Общее понятия оценки, подходы к оценке и требование к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», «Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)», Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российское общество оценщиков (РОО), другими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «МПФ «Строймонтаж», по состоянию на 31.12.2018г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

- с учётом НДС¹:

521 061 500 (пятьсот двадцать один миллион шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368	569 500
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100	86 712 000
3	180/1000 доли в общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:79	1 313 000
4	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	151 751 000
5	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	108 295 000
6	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	173 734 000
	Итого	521 061 500

¹ Земельные участки НДС не облагаются

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете.

Данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке объекта оценки, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам экспертизы просим обращаться по телефону или электронной почте.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С признательностью,
Генеральный директор
ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»

П. А. Акимов

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании Договора № 1-20.11.ДО/18 от 20 ноября 2018 года ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» проводит оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «МПФ «Строймонтаж».

ЗАКАЗЧИК: ООО «МПФ «Строймонтаж», в лице Конкурсного управляющего Михалевиц Инны Анатольевны, действующего на основании решения Арбитражного суда Ростовской области от 07.05.2018 по делу № А53-11152/2017, Ростовская область, город Новочеркасск, Платовский проспект, 59 А, ИНН 6150015960, КПП 615001001, ОГРН 1026102225379 от 3 декабря 2002 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Инновации Бизнес Консалтинг», в лице Генерального директора Акимова Павла Александровича, действующего на основании Устава. Место нахождения: юридический адрес: 115522, Москва, Пролетарский пр-т, д.17, корп. 1, оф.204, ИНН/КПП 7724724748/772401001, р/с 40702810638060056874 в Сбербанк России ПАО, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Деятельность компании соответствует требованиям ст. 15.1 Ф.З. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» принимает на себя обязательства осуществить оценочные работы.

1. Объект оценки:	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «МПФ «Строймонтаж», в том числе:	
	№ п/п	Наименование
	1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368
	2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100
	3	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а (180/1000), кадастровый номер 61:55:0011702:79
	4	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
	5	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
	6	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (Имущественные права на объект):	Право собственности	
3. Вид определяемой стоимости:	Рыночная	
4. Цели оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
5.Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущественных прав	
6. Дата оценки:	31.12.2018г.	
7. Форма отчета	Полная письменная	
8. Срок проведения оценки:	31.12.2018г. - 09.01.2019г.	
9. Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 1.4	
10. Применяемые нормативно-правовые акты и стандарты оценки:	ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;	

	4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 6.Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015 РОО) другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности
11. Состав объекта оценки	Приведен в Разделе 2.1. Точное описание объекта оценки
13. Характеристики объекта оценки	Приведены в Разделе 2.1. Точное описание объекта оценки
14. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Особенности проведения осмотра объекта оценки отсутствуют; Препятствия проведения осмотра объекта отсутствуют
15. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Вся необходимая информация предоставлена в срок в установленном договором об оценке порядке
16. Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	8
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	12
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	13
1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ОЦЕНКЕ.....	15
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР.....	16
1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,	17
2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	19
2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	21
РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73
3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	73
3.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	75
3.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
3.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	82
3.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	93
3.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	105
3.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ...	117
3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	132
3.3.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	135
РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	136
РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.....	137
5.1. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	137
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 “Документы заказчика и информационные материалы”	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 “Фотографии”	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 “Документы оценщика”	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Перечень основных данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

№ п/п	Название	Характеристика	
1	Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «МПФ «Строймонтаж», в том числе:	
		№ п/п	Наименование
		1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368
		2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100
		3	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а (180/1000), кадастровый номер 61:55:0011702:79
		4	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
		5	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
6	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.		
2	Вид определяемой стоимости	Рыночная	
3	Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
4	Оцениваемые права	Право собственности	
5	Собственник объекта права	ООО «МПФ «Строймонтаж»	
6	ОГРН заказчика	1026102225379 от 3 декабря 2002 г.	
7	Основные предположения и допущения, сделанные в отчёте	см. раздел 1.4.	
8	Дата оценки	31.12.2018г.	
9	Дата осмотра объекта оценки	31.12.2018г.	
10	Дата составления отчета	09.01.2019г.	
11	Порядковый номер отчёта	№ 2-09.01.О/19 от 20.11.2018г.	
12	Срок проведения оценки	31.12.2018г. - 09.01.2019г.	
13	Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 1-20.11.ДО/18 от 20 ноября 2018 года	
14	Форма отчёта	Полная письменная	
15	Используемые стандарты оценки	ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 Г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости. Требования к отчету об оценке (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611	

		5.Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации “Российское общество оценщиков” (ССО 2015 РОО) другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности												
16	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб.	<p>Нежилое помещение площадью 25 кв.м., адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368</p> <p>Доходный подход – 598 000 (пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей; Сравнительный подход – 541 000 (пятьсот сорок одна тысяча) рублей; Затратный подход – обоснованный отказ.</p> <p>Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100</p> <p>180/1000 доли в общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:79</p> <p>Затратный подход – обоснованный отказ; Доходный подход – обоснованный отказ; Сравнительный подход (метод сравнения продаж) – 88 025 000 (Восемьдесят восемь миллионов двадцать пять тысяч) рублей;</p> <p>3 (три) объекта незавершенного строительства общей площадью застройки 20752,7 кв.м., степень готовности 52%, расположенные по адресу: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202</p> <p>Затратный подход – 433 780 000 (Четыреста тридцать три миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей; Доходный подход – обоснованный отказ; Сравнительный подход (метод сравнения продаж) – обоснованный отказ;</p>												
17	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	<p>521 061 500 (пятьсот двадцать один миллион шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей</p> <p>в том числе:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Рыночная стоимость, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368</td> <td>569 500</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100</td> <td>86 712 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>180/1000 доли в общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр.</td> <td>1 313 000</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368	569 500	2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100	86 712 000	3	180/1000 доли в общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр.	1 313 000
№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.												
1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368	569 500												
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100	86 712 000												
3	180/1000 доли в общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр.	1 313 000												

		Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:79	
	4	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	151 751 000
	5	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	108 295 000
	6	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	173 734 000
		Итого	521 061 500

1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена - это 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.

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.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Подходы к оценке: Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать 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 обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки - 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.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ статья 3:

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Для целей настоящего Федерального закона под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (

Для целей настоящего Федерального закона под **инвестиционной стоимостью** понимается стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты, правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом: Министерство экономического развития и торговли РФ приказами №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года утвердило федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3; №611 от 25 сентября 2014 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российское общество оценщиков (РОО)

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке регулирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.

4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

5. Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности/право аренды на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

3. Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно

неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

5. Оценщик не обязан на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

6. Оценщик исходил из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой. Информация, полученная от Заказчика и сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

7. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, связанные с бухгалтерской отчетностью, юридическим состоянием прав владения, пользования и распоряжения объектом оценки по предоставленным данным.

8. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Допущения в расчетах указаны в тексте отчета.

9. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю визуальнo представить себе описываемый объект.

10. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

11. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия Оценщика.

12. Полученный результат применяется для целей реализации имущественных прав.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

14. Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое может быть принято во внимание Заказчиком при принятии решения относительно наиболее вероятной рыночной цены объекта оценки.

15. Наличие потенциально опасных материалов, различных электромагнитных, других излучений и иных скрытых факторов в местах расположения имущества оцениваемой недвижимости может повлиять на его стоимость. Стоимость объекта оценки, была определена исходя из отсутствия скрытых факторов, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик не несет ответственности ни за наличие, обнаружение таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ОЦЕНКЕ

Лица, непосредственно выполнявшие данную работу, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки движимого и недвижимого имущества

Фамилия, имя и отчество лиц, непосредственно выполнявших работу по оценке объекта оценки и её координация, уровень их профессиональной подготовки указаны ниже:

Генеральный директор (координатор проекта):	<i>Акимов Павел Александрович</i>
Стаж работы в оценке	с сентября 2008 года
Членство в СРО	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» (включён в Реестр оценщиков ООО РОО 13 января 2010 года за регистрационным № 006241)
Дипломы о высшем образовании:	Московский экономико-финансовый институт от 2008 г., специальность «Финансы и кредит».
Диплом о профессиональной переподготовке:	Московской финансово – промышленной академии от 2009 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984950.

Член рабочей группы (оценщик)	<i>Непочатой Денис Андреевич, г. Москва</i>
Стаж работы в оценке	с сентября 2008 года
	Трудовой договор с ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» № 29/12/09 от 29 декабря 2009 года,
Членство в СРО	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» (включен в Реестр оценщиков ООО РОО 20 января 2010 года за регистрационным № 006228)
Дипломы о высшем образовании:	Московский Государственный Университет Пищевых Производств от 2008 г., специальность «Экономист (Бухгалтерский учёт)» Московский Государственный Университет Пищевых Производств от 2008 г., специальность «Инженер-механик (Машины и аппараты пищевых производств)»
Диплом о профессиональной переподготовке:	Московской финансово – промышленной академии от 2009 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП – I № 112604 от 27 февраля 2009 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-002867/18 от 30.10.2018 г. Срок страхования 23 ноября 2018 года по 22 ноября 2019 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 10 000 000 рублей
Аттестаты	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 008103-3 «Оценка бизнеса» 29.03.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002506-1 «Оценка недвижимости» 30.01.2018 г.

Образовательные и профессиональные сертификаты оценщика приведены в Приложении 3.

Иные специалисты не привлекались.

1.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР

Сведения о юридическом лице, с которым у оценщика заключён договор	
<i>Наименование компании</i>	ООО «Инновации Бизнес Консалтинг».
<i>ОГРН</i>	1097746684298 от 3 ноября 2009 года.
<i>Юридический адрес</i>	115522, Москва, Пролетарский пр-т, д.17, корп. 1.
<i>Генеральный директор:</i>	Акимов Павел Александрович
<i>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Компании:</i>	Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-0001466/17 от 16.11.2017 г. Срок страхования 23 ноября 2017 года по 22 ноября 2018 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 5 000 000 рублей. Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-002867/18 от 30.10.2018 г. Срок страхования 23 ноября 2018 года по 22 ноября 2019 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 10 000 000 рублей

Документация о компании приводятся в Приложении 3.

1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 п.23

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

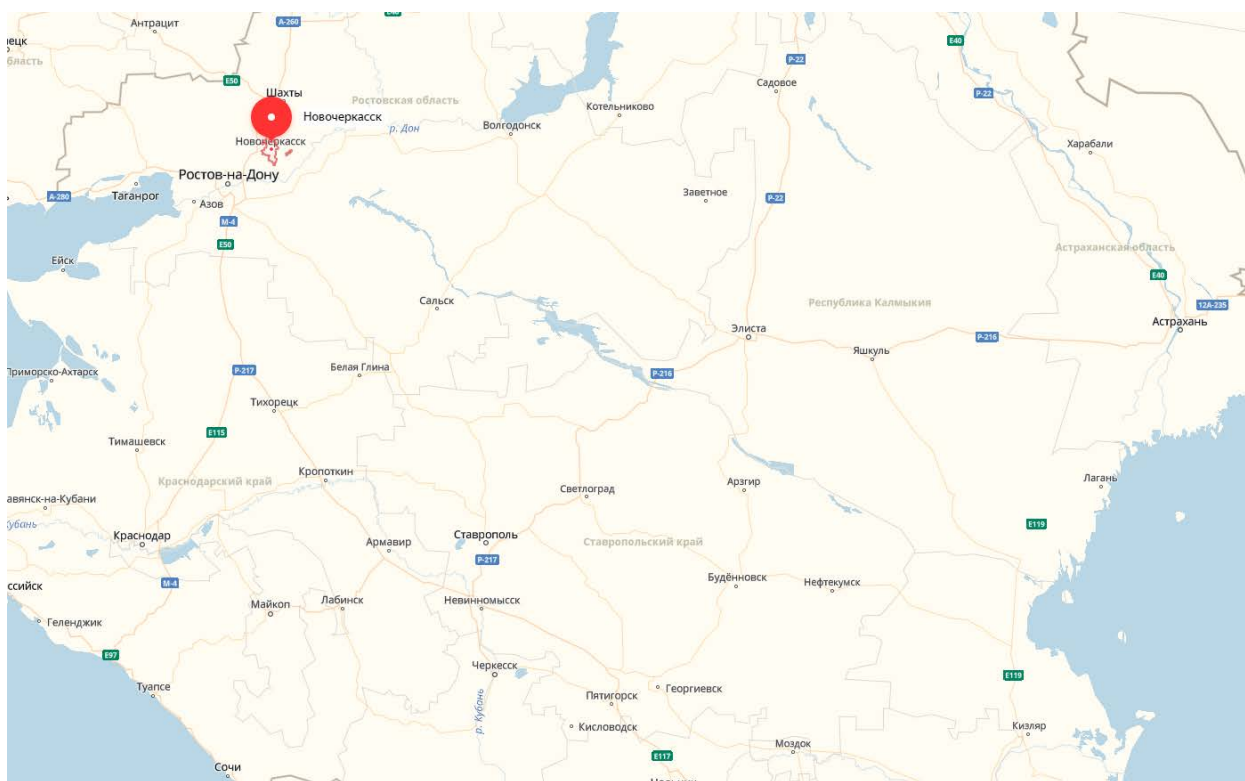
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,

2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

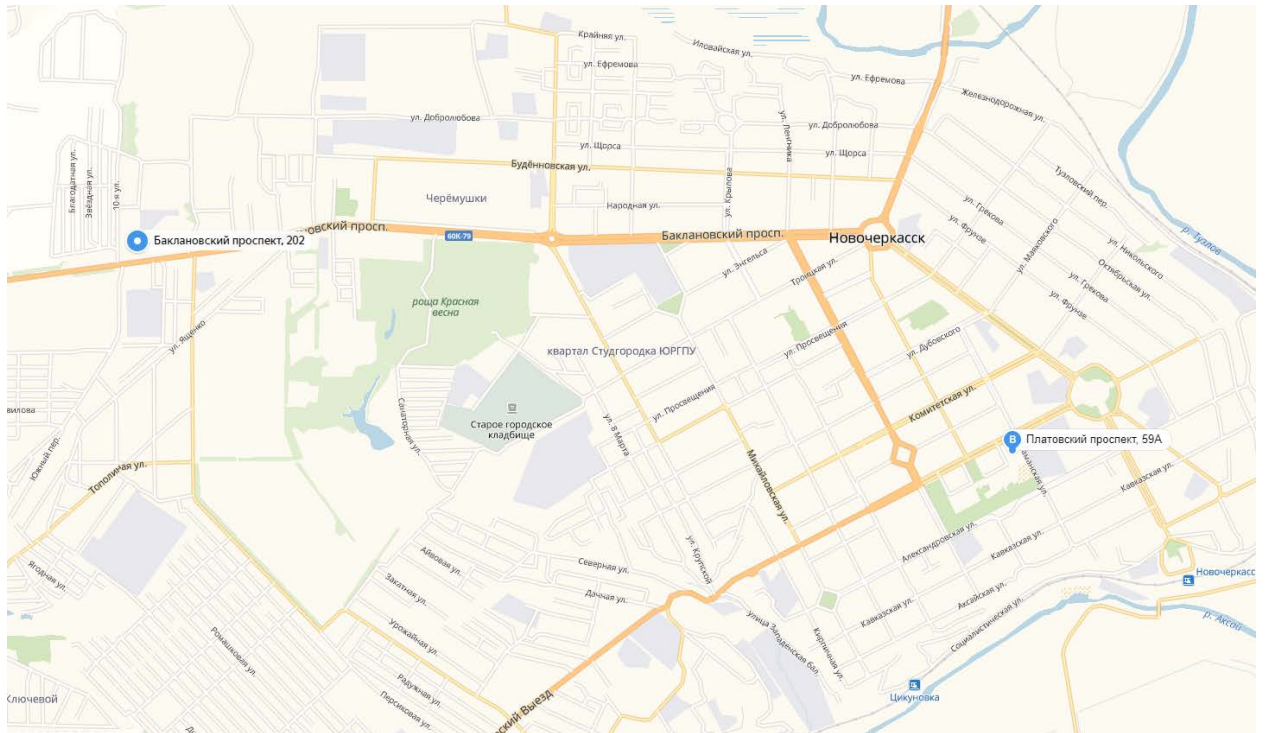
Объект оценки: недвижимое имущество, принадлежащее ООО «МПФ «Строймонтаж» в том числе:

№ п/п	Наименование
1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100
3	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а (180/1000), кадастровый номер 61:55:0011702:79
4	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
5	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
6	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.

Местоположение объектов оценки на карте России



Местоположение объектов оценки на карте города Новочеркасск



2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы. Перечень документов приведен ниже:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 61-АЖ № 976170 от 20.01.2012
2. Свидетельство о государственной регистрации права 61-АЖ № 976141 от 20.01.2012
3. Свидетельство о государственной регистрации права 61-АЖ № 976142 от 20.01.2012
4. Свидетельство о государственной регистрации права 61-АЖ № 521771 от 08.12.2011
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся у него объекты недвижимости от 09.08.2018 №77-00-4001/5006/2018-5292
6. Отчет по основным средствам 01.01.2018г.

2.3. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Новочеркасск — город в Ростовской области, столица Донского казачества. Город Новочеркасск является городским округом.

Население — 168 766 чел. (2017), площадь территории — более 13,5 тыс. га.

Новочеркасск имеет официально утверждённые герб, флаг и гимн.

В 1944—1963 годах Новочеркасск был административным центром Новочеркасского района.

2 июня 1962 года в Новочеркасске была жестоко подавлена демонстрация протеста рабочих против повышения цен (см. Новочеркасские события).

В разное время в состав города были включены населённые пункты: мкр. Донской, мкр. Октябрьский, мкр. Хотунок.

Рисунок 1. Местоположение на карте России

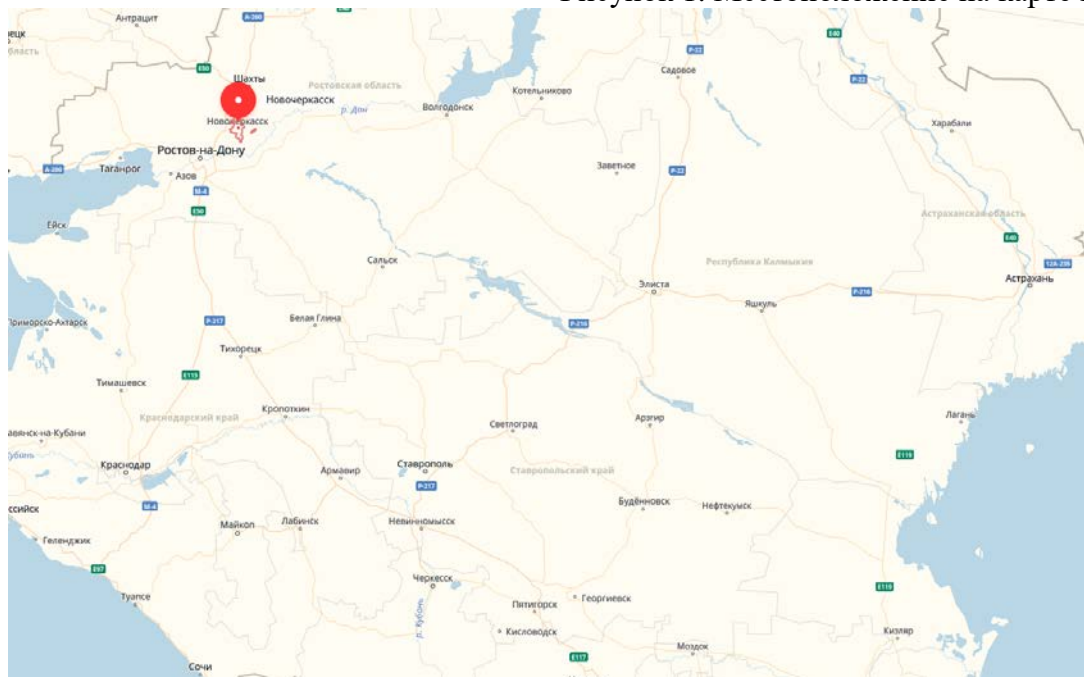


Рисунок 2. Флаг и Герб



Географическое положение

Центральная часть города расположена на возвышенности, окружённой поймами степной реки Аксай и впадающей в неё реки Тузлов. В основании возвышенности лежат песчаники, сланцы, плотный известняк — ракушечник, в который на протяжении сотен лет попадала вода, образуя подземные скрытые пустоты.

Река Тузлов разделяет город на две части. Восточнее расположен район посёлка Донской. Территория Новочеркаска граничит с Октябрьским и Аксайским сельскими районами.

Преимуществом географического положения города является близость к крупнейшим промышленным и торговым центрам региона: Ростов-на-Дону расположен в 25 км, Шахты — в 25 км, Аксай — в 23 км, Новошахтинск — в 47 км, Батайск — в 53 км.

Общая площадь городских земель составляет 13412,1 га.

Население

Численность населения										
1811 ^[6]	1840 ^[6]	1856 ^[6]	1863 ^[6]	1897 ^[7]	1914 ^[6]	1923 ^[6]	1926 ^[7]	1939 ^[7]	1959 ^[8]	1962 ^[6]
6700	↗17 600	↗17 900	↗18 100	↗52 000	↗69 100	↘42 600	↗62 000	↗81 000	↗95 453	↗104 000
1967 ^[6]	1970 ^[9]	1973 ^[6]	1975 ^[10]	1976 ^[11]	1979 ^[12]	1985 ^[13]	1986 ^[11]	1987 ^[14]	1989 ^[15]	1990 ^[16]
↗161 000	↗162 365	↗175 000	↗180 000	→180 000	↗183 055	↗185 000	↗186 000	↗188 000	↘187 973	↘187 000
1991 ^[11]	1992 ^[11]	1993 ^[11]	1994 ^[11]	1995 ^[13]	1996 ^[13]	1997 ^[17]	1998 ^[13]	1999 ^[18]	2000 ^[19]	2001 ^[13]
↗189 000	↘188 000	→188 000	↗189 000	↘188 000	→188 000	→188 000	↘186 000	↗186 500	↘184 400	↘181 600
2002 ^[20]	2003 ^[6]	2004 ^[21]	2005 ^[22]	2006 ^[23]	2007 ^[24]	2008 ^[25]	2009 ^[26]	2010 ^[27]	2011 ^[28]	2012 ^[29]
↘170 822	↘170 800	↘168 700	↗180 800	↘179 500	↘178 000	↘177 000	↘176 542	↘168 746	↗169 277	↘169 032
2013 ^[30]	2014 ^[31]	2015 ^[32]	2016 ^[33]	2017 ^[3]						
↗173 140	↗173 464	↘172 817	↘170 233	↘168 766						

Экономика

Новочеркасск является одним из крупнейших промышленных центров Ростовской области. Город занимает первое место в области по объёму производства на душу населения (67 тыс.руб./чел. по данным 2007 года). Объём отгруженных товаров собственного производства, в обрабатывающих производствах (2008 года) составил 24,9 млрд руб. Большинство крупных предприятий расположены в Промышленном районе города, отделённым от исторического центра поймой реки Тузлов.

В настоящее время лишь некоторые предприятия сохранили производство.

2.4. АНАЛИЗ РЫНКА

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Социально-экономическое развитие Российской Федерации по итогам октября 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г.

Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. Выпуск отрасли в июле–сентябре снизился на 6,1 % г/г (в целом за январь–сентябрь – на 3,3 % г/г). Слабая динамика сельского хозяйства в текущем году связана в первую очередь со снижением урожая зерновых и зернобобовых культур относительно рекордного уровня прошлого года. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв18 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлялся. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снижались. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18 показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

Положительное сальдо счета текущих операций в 3кв18 увеличилось до 26,4 млрд. долл. США (в 3кв17 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта за счет роста цен на нефть, а также снижение импорта товаров в условиях ослабления рубля. В результате профицит текущего счета в 3кв18 стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в помесечном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний. Сезонно очищенный прирост рублевых вкладов

населения в сентябре продолжил замедляться. По розничным валютным вкладам второй месяц подряд наблюдается умеренный отток. В то же время рост вкладов компаний оказывает поддержку депозитной базе банков.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 рост ВВП замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г.

Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Положительный вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

Рост ВВП в сентябре, как и в августе, оценивается на уровне 1,1 % г/г.

В сентябре масштаб спада в сельском хозяйстве оставался существенным, несмотря на уменьшение по сравнению с предыдущим месяцем (-6,0 % г/г по сравнению с -11,3 % г/г в августе). Строительная отрасль в сентябре показала небольшой рост (+0,1 % г/г) после падения в июле-августе. Однако улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано снижением годовых темпов роста в других базовых отраслях □ промышленности, транспорте, оптовой и розничной торговле.

Рис. 1. Темп роста ВВП в сентябре сохранился на уровне августа



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В сентябре негативный вклад сельского хозяйства в рост ВВП снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % г/г (с 2,7 % г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Слабоотрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.

В отраслевом разрезе высокие годовые темпы роста продолжили демонстрировать пищевая промышленность и деревообработка (4,2 % г/г и 11,7 % г/г соответственно), а также производство прочих неметаллических минеральных продуктов (+7,0 % г/г).

Химический комплекс, который на протяжении последних лет является одним из основных драйверов роста обрабатывающей промышленности, в сентябре показал нулевой рост в годовом выражении. В то же время остановка роста не затронула ключевые подотрасли химической промышленности. Выпуск основных химических веществ и удобрений (код ОКВЭД 20.1), а также изделий из пластмасс (код 22.2), на которые

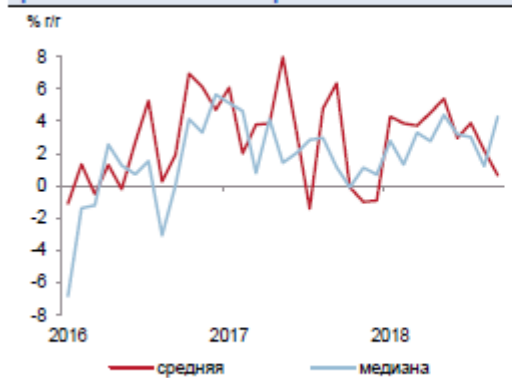
приходится в общей сложности более 60% добавленной стоимости химического комплекса, в сентябре продолжал устойчиво расти (+5,9 % г/г и +6,2 % г/г соответственно).

Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре, как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью. Ухудшение динамики еще одного традиционно волатильного вида деятельности – «Производство прочих транспортных средств и оборудования» – было обусловлено главным образом резким спадом производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (-45,2 % г/г в сентябре после околонулевой динамики месяцем ранее), что негативно отразилось на показателях машиностроительного комплекса в целом.

О «локальном» характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3 % г/г с 1,2 % г/г месяцем ранее.

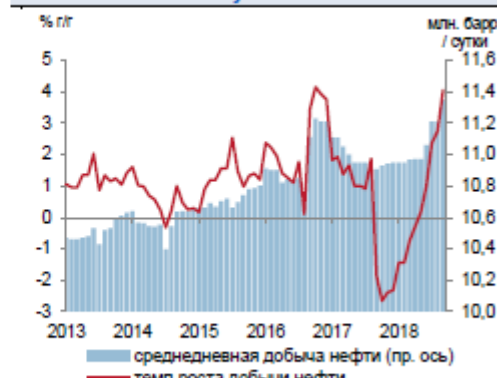
Добыча полезных ископаемых в сентябре показала максимальные темпы роста с 2014 года (6,9 % г/г). Продолжающееся ускорение в добывающей промышленности обусловлено в первую очередь наращиванием добычи нефти, которая в сентябре, по данным Минэнерго России, обновила постсоветский максимум (11,4 млн. барр. / сутки). Позитивная динамика наблюдалась и в других отраслях сырьевого комплекса – добыче природного газа и газового конденсата (+18,5 % г/г), металлических руд (+5,6 % г/г), угля (+6,4 % г/г).

Рис. 3. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в сентябре восстановился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рис. 4. Добыча нефти в сентябре обновила постсоветский максимум



Источник: Минэнерго России, расчеты Минэкономразвития России.

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

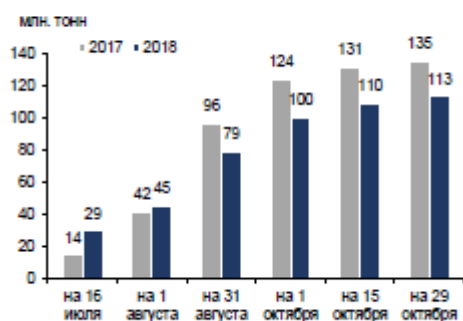
Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует существенное падение в годовом выражении □ на 6,0 % г/г в сентябре после 11,3 % г/г в августе. В то же время на годовую динамику сельского хозяйства в сентябре продолжал оказывать негативное влияние эффект высокой базы августа □ сентября прошлого года, когда в отрасли наблюдался догоняющий рост после отставания от нормального графика уборки урожая в середине лета.

В растениеводстве по основным сельскохозяйственным культурам по-прежнему наблюдается снижение относительно уровней прошлого года. По данным Росстата, сбор зерновых и зернобобовых по состоянию на 1 октября был на 19,5 % ниже, чем на аналогичную дату 2017 года (на 1 сентября разрыв составлял 15,7 %). Отрицательная динамика по зерновым и зернобобовым обусловлена как снижением их урожайности, так и сокращением посевных площадей по сравнению с прошлым годом. По данным Росстата, по состоянию на 1 октября отставание от показателей прошлого года сохранялось и по другим культурам □ сахарной свекле (-12,7 %), картофелю (-0,6 %), овощам (-3,8 %).

По оперативным данным Минсельхоза России, в октябре негативные тенденции по сбору урожая в целом сохранялись. Так, намолот зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 29 октября составил 113,4 млн. тонн, что на 16,0 % меньше, чем на

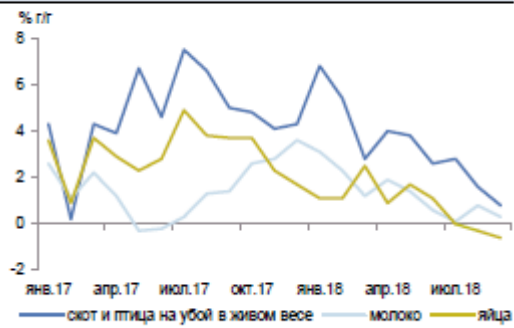
аналогичную дату 2017 года. Сохраняется отставание по овощам и сахарной свекле. Вместе с тем сбор подсолнечника существенно превосходит показатели прошлого года – на 36,1 % по состоянию на 29 октября (на 1 октября, по данным Минсельхоза России, положительный разрыв составлял 13,5 %).

Рис. 5. Сбор зерновых и зернобобовых культур значительно отстает от показателей прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Рост выпуска животноводческой продукции продолжает замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В животноводстве в сентябре сохранялась тенденция к замедлению, наблюдаемая с начала года. Темпы роста производства скота и птицы в сентябре снизились до 0,8 % г/г против 1,6 % г/г в августе. Производство молока по-прежнему демонстрировало околонулевую динамику, в то время как производство яиц в сентябре второй месяц подряд показало небольшое снижение в годовом выражении.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	2016
ВВП	1,3	1,1	1,1	1,8	1,9	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	-6,1	-6,0	-11,3	0,8	1,9	2,6	2,5	-0,1	4,8
Строительство	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	2,9	1,9	2,6	4,1	3,4	2,4	5,5	2,1	1,8
Промышленное производство	2,9	2,1	2,7	3,9	3,2	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	4,9	6,9	4,5	3,2	2,2	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	4,6	6,4	5,0	2,4	3,9	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,2	6,4	3,4	2,8	1,6	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	5,4	5,6	4,7	6,0	1,6	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	0,6	2,0	4,6	-4,7	-0,6	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	2,2	-0,1	2,2	4,6	4,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	4,9	4,2	5,0	5,5	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	3,6	0,7	5,4	4,8	3,5	4,5	5,4	5,0	7,2
деревообработка	14,6	11,7	11,9	20,3	10,9	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	3,5	-0,4	2,6	2,6	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	4,1	0,0	4,3	8,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,1	7,0	10,0	16,3	4,9	-0,8	11,2	7,9	-1,9
металлургия	-2,5	-5,7	-5,7	4,0	-0,8	5,9	0,8	-6,5	2,4
машиностроение	3,7	-1,2	10,0	2,4	7,6	3,3	5,6	-3,2	6,5
прочие производства	4,6	2,5	3,4	8,0	3,4	5,7	-2,3	2,8	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	-0,4	0,1	1,8	0,5	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,1	6,0	5,5	1,0	-1,9	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18.

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18).

Сохраняется тенденция к замедлению роста продаж новых легковых автомобилей: в сентябре и октябре они выросли на 6,2 % г/г и 8,2 % г/г соответственно после роста темпом выше 10 % г/г в летние месяцы.

Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Индекс потребительских настроений (ИПН), рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в среднем за 3кв18 составил 93,3 п.п. SA после 100,2 п.п. SA во 2кв18. Ухудшение динамики наблюдалось по компонентам индекса, характеризующим как восприятие респондентами текущей ситуации, так и их ожидания на будущее. В октябре ИПН оставался на низких уровнях (93,1 п.п. SA).

Рис. 7. На потребительском рынке наметилась тенденция к замедлению роста



Рис. 8. Продажи легковых автомобилей стабилизировались в абсолютном выражении



Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, замедлился до 1,8–2,3 % г/г.

Оценка роста инвестиций в 3кв18 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3кв18 указывали возобновившееся снижение объема строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3кв18 после роста на 8,7 % во 2кв18). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1 % г/г и +1,0 % г/г соответственно).

Рис. 9. В строительстве продолжается стагнация



Рис. 10. Импорт инвестиционных товаров снижается



Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 года. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им. Гайдара, в 3кв18 опустился до шестимесячного минимума.

Об ухудшении настроений предпринимателей в 3кв18 косвенно свидетельствует и динамика индекса PMI в промышленности, который снизился до 49,0 в среднем за квартал по сравнению с 50,2 во 2кв18. Вместе с тем в октябре показатель вырос до 51,3, вновь

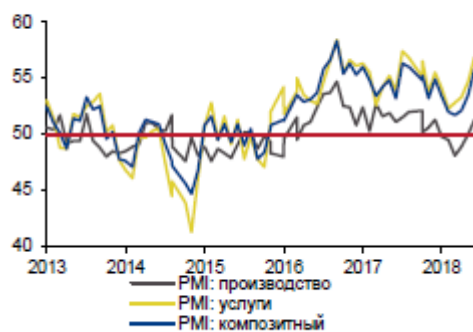
преодолев пороговое значение 50, указывающее на преобладание оптимистичных ожиданий среди респондентов.

Рис. 11. Ухудшение настроений бизнеса внесло вклад в замедление инвестиционной активности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Индекс PMI в 3кв18 демонстрировал слабую динамику



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,1	0,2	0,0	0,7	0,4		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	1,1	0,4	0,5	0,3	0,9	1,0		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,4	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,4	-0,1	-0,1	1,1	0,9		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	3кв18	сен.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал								
% к соответствующему периоду предыдущего года					2,8	3,6	4,4	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)					0,6	0,2		
Строительство								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-4,0	-1,4	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвесттоваров⁴								
% к соответствующему периоду предыдущего года	13,7	12,9	15,5	12,6	8,9	6,7	13,2	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	3,9	1,3	1,6	0,5	3,3	1,9		
Импорт инвесттоваров из дальнего зарубежья								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-5,2	1,0	-9,7	-6,3	8,7	25,1	28,5	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	-2,6	4,8	-1,5	-3,1	0,6	-0,6		
Импорт инвестиционных товаров⁵								
% к соответствующему периоду предыдущего года			-30,6	-6,2	0,3	29,9	40,7	5,5
% к предыдущему периоду (SA)			-11,2	5,2				
Грузоперевозки инвест. товаров⁶								
% к соответствующему периоду предыдущего года	-11,3	-9,9	-14,0	-9,9	-7,3	2,4	-4,8	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-5,5	1,7	-2,5	-1,3	-7,7	-1,7		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

4 Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки по каждому виду деятельности.

5 Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

6 Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.

Рынок труда

Заработные платы продолжают динамично расти как в социальном, так и во внебюджетном секторе экономики.

В целом по экономике темп роста номинальных заработных плат в августе составил 10,1 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в июле. По оценке Минэкономразвития России, номинальная заработная плата в социальном секторе по-прежнему растет двузначными темпами в годовом выражении. Во внебюджетном секторе также наблюдается динамичный рост – на 8,8 % г/г в номинальном выражении в августе.

В то время как номинальные темпы роста заработных плат в августе остались практически неизменными, из-за ускорения инфляции рост реальных заработных плат замедлился до 6,8 % г/г в августе с 7,5 % г/г в июле.

По оценке Росстата, в сентябре темп роста заработных плат увеличился до 10,8 % г/г в номинальном выражении и до 7,2 % г/г – в реальном.

Рис. 13. Рост заработных плат сохраняется на высоком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Сентябрь 2018 г. – оценка Росстата.

Рис. 14. В социальном секторе наблюдается ускорение роста заработных плат



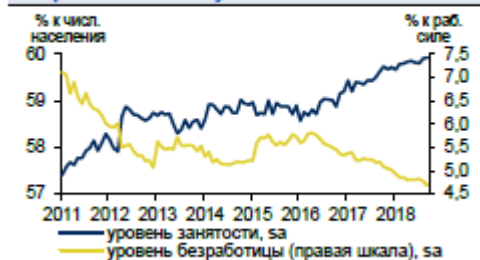
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы, очищенный от сезонности, в сентябре вновь достиг исторического минимума (4,7 % SA).

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в сентябре продолжила рост (+30 тыс. человек), в то время как общая численность безработных второй месяц подряд продемонстрировала снижение (-68 тыс. чел. SA в сентябре). В результате численность рабочей силы с исключением сезонности изменилась незначительно, снизившись на 38 тыс. человек (-0,1 % м/м SA).

По данным государственных служб занятости, численность официально зарегистрированных безработных находится на рекордно низких уровнях. В сентябре она снизилась на 82,6 тыс. человек относительно соответствующего периода 2017 г. (-11,3 % г/г). Очищенный от сезонности коэффициент напряженности в сентябре после двух лет непрерывного снижения достиг нового исторически минимального уровня 48 человек на 100 вакансий (предыдущий минимум был зафиксирован в июле 2014 года).

Рис. 15. Безработица в сентябре обновила исторический минимум...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 16. ... что соответствует данным государственных служб занятости



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели рынка труда

	3кв18	сеп.18	авг.18	июл.18	2кв18	1кв18	2017	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,2	6,8	7,5	7,6	10,2	2,9	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,2	0,7	3,9		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,4	10,8	10,1	10,2	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	2,4	0,7	0,8	0,8	1,8	4,0		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-1,5	-0,9	2,4	2,1	1,1/ 3,2 ⁷	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,5	0,6	-0,8	0,1	-0,4	1,3		
в % к соотв. периоду предыдущего года с исключ. валюты, недвижимости	-0,3	-1,9	-1,4	2,4	1,6	0,8/ 3,0 ¹	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,2	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3		
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,6	72,6	72,6	72,5	72,6	72,5		
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,5	-10,1	-7,6	-7,8	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,9	59,9	59,9	59,8	59,8	59,7		
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,8	4,5/4,7	4,6/4,8	4,7/4,8	4,8/4,8	5,1/4,9	5,2/-	5,5/-

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

7 С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре.

Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. Вместе с тем рост цен на остальные продовольственные товары в октябре сохранился на повышенном уровне (0,6 % м/м SA, как и месяцем ранее). В октябре цены на мясопродукты продолжили расти высокими темпами. Кроме того, в условиях снижения урожая в текущем году и роста мировых цен на отдельные продовольственные товары продолжается удорожание продукции, изготавливаемой из сырья растительного происхождения (хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, сахар).

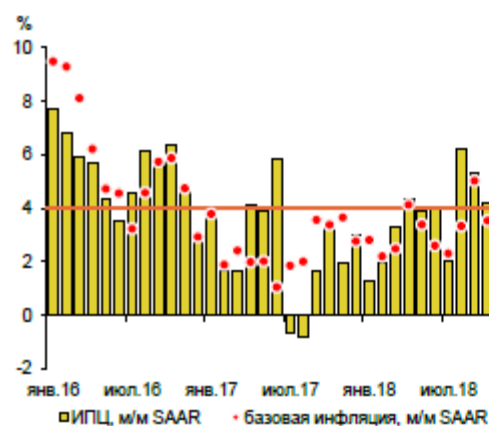
На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре.

В сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции инфляция замедлилась до 0,24 % м/м SA с 0,39 % м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на товары легкой промышленности оставались умеренными при сохранении достаточно высоких запасов готовой продукции. Кроме того, в октябре возобновилось снижение цен на персональные компьютеры, телерадиотовары, средства связи, чему способствовало укрепление рубля. В то же время совокупный вклад курсовой динамики в месячную инфляцию в октябре оценивается как слабоположительный (вклад в годовую инфляцию составляет 0,5-0,7 п.п.).

В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались).

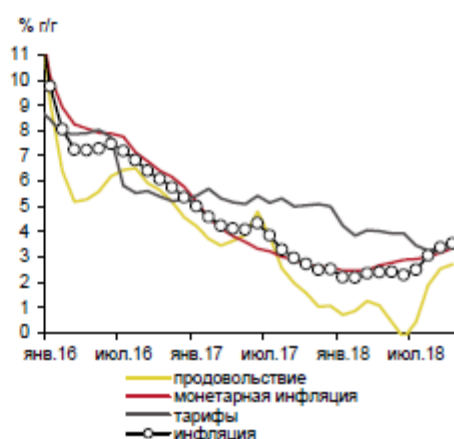
В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38 % м/м SA с 0,45 % м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6 % м/м SA в октябре с 1,9 % м/м SA месяцем ранее).

Рис. 17. Монетарная инфляция вновь опустилась ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Годовая инфляция незначительно ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Монетарная инфляция в октябре замедлилась до 0,29 % м/м SA с 0,41 % SA в сентябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, в октябре вновь опустился ниже целевого уровня Банка России (3,55 % м/м SAAR).

При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке сохранится примерно на уровне октября и составит 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	окт.18	сен.18	авг.18	июл.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	3,4	3,1	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,0	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	1,9	0,5	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,1	-0,4	-0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,6	0,9	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,0	3,8	3,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,8	3,7	3,8	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,2	0,3	1,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,8	2,6	2,4	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,2	3,0	2,9	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,6	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,3	0,2	-	-	-

Платежный баланс

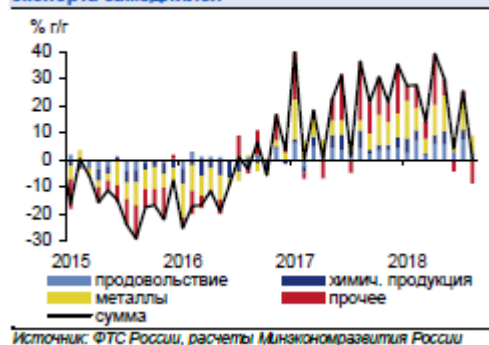
Положительное сальдо счета текущих операций в 3кв18 увеличилось до 26,4 млрд. долл. США (в 3кв17 наблюдался дефицит 3,2 млрд. долл. США). Основной вклад в улучшение годовой динамики показателя внес рост нефтегазового экспорта и снижение импорта товаров. В результате профицит текущего счета в 3кв18 стал максимальным для этого квартала с 2008 года.

Рост нефтегазового экспорта в 3кв18 ускорился до 47,0 % г/г (с 35,7 % г/г во 2кв18), главным образом за счет роста цен на нефть и нефтепродукты. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 3кв18 составляла 72,4 долл. США за баррель по сравнению с 51,2 долл. США за баррель в 3кв17. По данным ФТС России, вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 3кв18 также внес рост физических объемов экспорта нефтепродуктов.

Рис. 19. Объем нефтегазового экспорта увеличился на фоне роста цен на нефть...



Рис. 20. ...в то время как рост неэнергетического экспорта замедлился



В то же время рост ненефтегазового экспорта в 3кв18 замедлился до 10,0 % г/г (по сравнению с 22,3 % г/г во 2кв18).

По данным ФТС России, основной вклад в замедление годового роста ненефтегазового экспорта внесла динамика экспорта по товарным группам «Машины, оборудование, транспортные средства» и «Драгоценные камни, металлы». Вместе с тем основные товарные группы ненефтегазового экспорта продолжали демонстрировать высокие темпы роста. Так, экспорт продовольственных товаров в июле–августе вырос на 29,4 % г/г в стоимостном выражении, химической продукции – на 10,3 % г/г, металлов – на 32,0 % г/г, угля – на 33,4 % г/г.

В условиях ослабления рубля импорт товаров в 3кв18 снизился на 1,3 % г/г. По отношению ко 2кв18 снижение составило 3,6 % кв/кв SA. В разрезе товарных групп основной вклад в сокращение товарного импорта внесла машиностроительная продукция. Импорт услуг сохранил положительную годовую динамику, однако по отношению к предшествующему кварталу также снизился (на 4,3 % кв/кв SA).

Отрицательное сальдо финансового счета в 3кв18 составило 21,3 млрд. долл. США после 9,9 млрд. долл. США кварталом ранее.

Основной вклад в расширение отрицательного сальдо финансового счета внесли операции «прочих секторов», отток по которым в 3кв18 составил 10,2 млрд. долл. США после притока 5,0 млрд. долл. США во 2кв18. По банковскому сектору отток ускорился до 8,8 млрд. долл. США по сравнению с 3,7 млрд. долл. США во 2кв18.

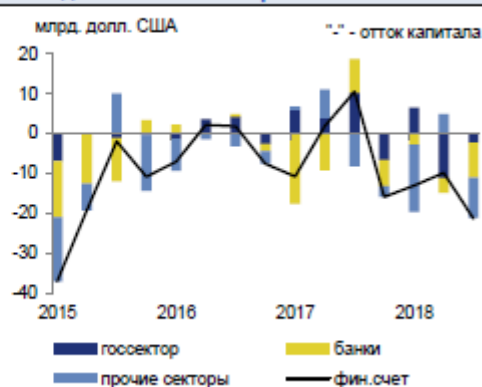
В то же время отток по государственному сектору, который во 2кв18 внес основной вклад в формирование отрицательного сальдо финансового счета, в 3кв18 снизился до 2,4 млрд. долл. США (по сравнению с 11,1 млрд. долл. США кварталом ранее). Снижение оттока по государственному сектору было связано с замедлением выхода нерезидентов с рынка российского госдолга: если в апреле–июне их вложения в ОФЗ снизились на 369 млрд. рублей, то в июле–сентябре – на 129 млрд. рублей. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 октября составила 25,8 % по сравнению с 28,2 % на 1 июля.

Рис. 21. В 3кв18 товарный импорт продемонстрировал снижение



Источник: ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 22. В 3кв18 нетто-отток капитала наблюдался по всем секторам



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Приостановка покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила привела к замедлению накопления резервов. Прирост резервных активов, рассчитанный по методологии платежного баланса, в 3кв18 года составил 5,0 млрд. долл. США с 11,3 млрд. долл. США во 2кв18 и 19,3 млрд. долл. США в 1кв18.

млрд. долл. США	3кв18	2кв18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Счет текущих операций	26,4	19,1	30,3	33,3	13,5	-3,2	1,7	21,2	25,5
Торговый баланс	46,7	45,6	44,1	115,4	35	20,7	25,2	34,5	90,3
Экспорт товаров	109,6	108,9	101,5	353,5	102,6	84,6	83,9	82,5	281,8
Импорт товаров	63	63,3	57,4	238,1	67,5	63,8	58,7	48,1	191,6
Баланс услуг	-8,6	-7,6	-6,5	-31,1	-8,4	-9,9	-7,6	-5,2	-23,8
Экспорт услуг	17,6	16,9	14,2	57,7	15,4	15,3	14,8	12,3	50,6
Импорт услуг	26,2	24,5	20,7	88,8	23,8	25,1	22,4	17,5	74,4
Баланс оплаты труда	-0,4	-0,2	-0,5	-2,3	-0,7	-0,5	-0,6	-0,6	-2,2
Баланс инвестиционных доходов	-9,0	-17,0	-4,2	-39,8	-10,0	-10,9	-13,5	-5,4	-32,5
Баланс ренты и вторичных доходов	-2,4	-1,7	-2,5	-8,9	-2,4	-2,7	-1,8	-2,0	-6,2
Счет операций с капиталом	0,1	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	-0,1	-0,2	0,0	-0,8
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	26,5	18,9	30,1	33,1	13,5	-3,2	1,6	21,2	24,8
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	21,3	9,9	13	14,2	15,9	-10,5	-1,9	10,8	11,9
Сектор государственного управления и центральный банк	2,4	11,1	-6,6	-13,3	6,7	-10,3	-3,9	-5,9	-4,3
Частный сектор	19	-1,3	19,6	27,5	9,2	-0,3	1,9	16,7	16,2
Чистые ошибки и пропуски	-0,2	2,3	2,3	3,8	-0,4	-0,8	4,1	0,9	-4,6
Изменение резервных активов*	5,0	11,3	19,3	22,6	-2,7	6,5	7,5	11,3	8,2
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором (*' - вывоз, '*' - ввоз)	19,2	-3,7	16,5	25,2	11,5	0,4	-2,0	15,3	19,8

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

В сентябре возобновился отток ликвидности по бюджетному каналу (-148 млрд. рублей после +20 млрд. рублей в августе). Крупные налоговые платежи, обусловленные высокими ценами на нефть, не компенсировались операциями Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, которые приостановлены до конца года. Вместе с тем увеличение задолженности банков по операциям Федерального казначейства способствовало притоку ликвидности в банковский сектор (в общей сложности 457 млрд. рублей в сентябре по депозитам и репо).

Структурный профицит ликвидности в сентябре снизился на 0,3 трлн. рублей до 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При сохраняющемся профиците ликвидности в сентябре наблюдался рост задолженности отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств, что было связано с неравномерным распределением ликвидности в банковской системе.

Банк России в сентябре повысил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта, до 7,50 % годовых. В пресс-релизе по итогам заседания 14 сентября 2018 г. регулятор указал на возросшие инфляционные риски: прогноз по инфляции на конец 2019 года был пересмотрен в сторону увеличения (до 5□5,5%) с возвращением к целевому уровню 4 %

лишь в 2020 году. На заседании Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне.

Вместе с тем доходности долгосрочных ОФЗ с середины октября стабилизировались вблизи 8,7 %, что ниже локальных пиков второй половине августа – начале сентября, обусловленных волатильностью на мировых рынках. Средняя ставка по ОФЗ на срок 10 лет в октябре снизилась до 8,6 % с 8,8 % в сентябре (в августе – 8,4 %).

Рис. 23. В сентябре ставки по ОФЗ снизились



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 24. Ипотечные ставки продолжают снижаться



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

В сентябре продолжилось перераспределение депозитной базы банков между депозитами населения и компаний.

Поддержку депозитной базе банков в сентябре оказывал приток корпоративных депозитов, который составил 269 млрд. рублей SA (с исключением сезонности и валютной переоценки).

В то же время сезонно очищенный прирост рублевых вкладов населения продолжил замедляться – до 23 млрд. рублей SA в сентябре по сравнению с 74 млрд. рублей SA в августе и 190 млрд. рублей SA в среднем за январь–июль (без исключения сезонного фактора ежемесячная динамика рублевых депозитов населения в августе и сентябре была отрицательной).

Вклады населения в иностранной валюте (с исключением валютной переоценки и сезонности) в сентябре снизились на 68 млрд. рублей SA по отношению к предыдущему месяцу (в августе – на 72 млрд. рублей SA). При этом отток валютных депозитов в августе и сентябре был существенно меньше, чем в апреле текущего года (237 млрд. рублей SA). Кроме того, снижение розничных валютных депозитов в августе–сентябре было сопоставимо по масштабу со значениями, наблюдавшимися в отдельные месяцы 2017 года.

В целом динамика вкладов населения в иностранной валюте в последние два месяца укладывается в понижательный тренд, сформировавшийся с начала 2017 года. Валютные вклады населения с декабря 2016 г. сократились в общей сложности на 0,5 трлн. рублей SA, при этом в течение 14 месяцев из 21 показатель демонстрировал отрицательную ежемесячную динамику. Для сравнения, рублевые вклады населения за тот же период выросли на 3,7 трлн. рублей.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Задолженность по кредитам физическим лицам в сентябре увеличилась на 21,4 % г/г (в августе – на 20,6 % г/г), при этом увеличение темпов роста продолжилось в сегменте как жилищного кредитования, так и в сегменте необеспеченного и автокредитования.

Корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в сентябре выросла на 5,6 % г/г, с учетом корпоративных облигаций – на 5,4 % г/г (в августе – на 4,4 % г/г и 4,3

% г/г соответственно). При этом прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 6,5 % г/г в сентябре с 5,1 % г/г в августе.

Рис. 25. В сентябре наблюдался умеренный отток вкладов населения в иностранной валюте



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 26. Темпы роста кредитования в корпоративном сегменте остаются невысокими



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Таблица 7. Показатели банковского сектора

	сен.18	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,6	8,5	8,6	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,4	9,4	9,6	9,5	9,6	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,7	5,7	5,7	6,0	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	10,0	8,8	7,8	7,2	6,7	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	24,4	24,1	23,5	22,8	21,9	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	19,1	18,0	16,9	15,9	15,1	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	5,6	4,4	3,3	2,8	2,6	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г*	38,4	49,1	59,1	54,2	62,3	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. *Данные с исключением валютной переоценки.

Глобальные рынки

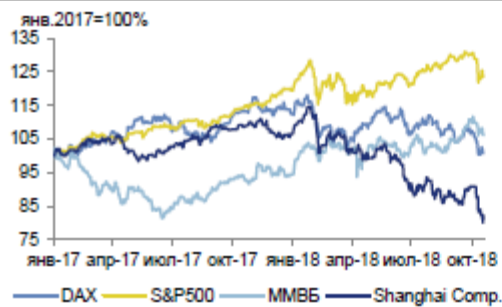
В октябре на мировых рынках акций произошла масштабная коррекция, катализатором которой стало падение американских фондовых индексов. Индексы S&P 500 и Dow Jones в октябре снизились на 6,9 %¹² и 5,1 % соответственно, продемонстрировав худшую с февраля 2009 года динамику. Падение было наиболее выраженным в технологическом секторе: индекс высокотехнологичных компаний NASDAQ в октябре потерял 9,2 %. Снижение котировок наблюдалось и на рынках других стран. Глобальный индекс MSCI в октябре снизился на 7,4 %, индекс MSCI стран с формирующимися рынками потерял 8,8 %.

Коррекция цен на акции в октябре была вызвана в первую очередь переоценкой инвесторами перспектив глобального роста. Оперативные индикаторы в последние месяцы указывают на замедление деловой активности в мировой экономике. В частности, композитный индекс PMI находится ниже пиковых уровней конца 2017 года в крупнейших развитых и развивающихся экономик (кроме США). В октябре МВФ снизил прогноз глобального роста на 2018 и 2019 гг. до 3,7 % с 3,9 % ранее. При этом аналитики МВФ указывают, что рост мировой экономики стал менее сбалансированным, а негативные риски для прогноза возросли.

Дополнительное давление на конъюнктуру мировых финансовых рынков оказывал продолжающийся рост процентных ставок в США. После сентябрьского повышения ставки ФРС США доходности 10-летних облигаций Казначейства США в октябре закрепились выше отметки 3 %. Росту ставок по американскому госдолгу также способствовала позитивная макроэкономическая статистика, которая укрепила уверенность инвесторов в дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики. В частности, в сентябре безработица в США снизилась до минимального с 1969 года уровня 3,7%, а индекс деловой

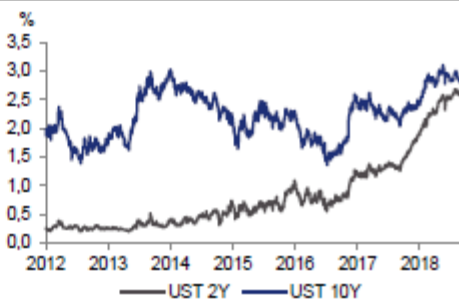
активности в непромышленном секторе США (ISM) резко вырос □ до 61,6 с 58,5 в августе.

Рис. 27. Мировые рынки акций в октябре находились под давлением



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 28. Доходности государственных облигаций США продолжают расти

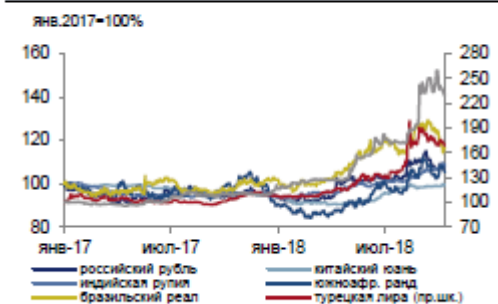


Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

На настроения инвесторов продолжают оказывать негативное влияние риски нарастания глобального протекционизма. В начале октября позитивной новостью для рынков стало заключение нового торгового соглашения между США, Канадой и Мексикой, которое заменит Североамериканское соглашение о свободной торговле (НАФТА). Вместе с тем сохраняется неопределенность относительно дальнейшего разворачивания «торговой войны» между США и Китаем. С 1 января 2019 г. США планируют повысить тарифы на китайские товары стоимостью 200 млрд. долл. США с 10 до 25 %. Кроме того, в конце октября агентство Bloomberg сообщило, что США до конца года готовятся ввести тарифы еще на 257 млрд. долл. США китайского импорта. В этом случае таможенными пошлинами будет облагаться вся китайская продукция, импортируемая США. По оценке аналитиков, в то время как уже введенные тарифы пока не оказывают выраженного негативного влияния ни на Китай, ни на США, дальнейшее расширение протекционистских мер представляет существенный риск для роста обеих экономик, а также мировой экономики в целом.

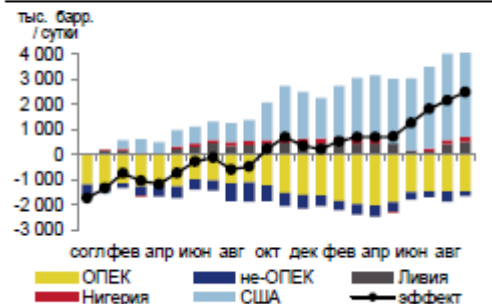
Слабые макроэкономические данные по Китаю в последние месяцы указывают на охлаждение экономической активности. В 3кв18 темп роста ВВП Китая снизился до 6,5 % г/г (по сравнению с 6,7 % г/г во 2кв18), что стало самым слабым результатом с 2009 года. Основной вклад в замедление роста внесло снижение инвестиционной активности, которое было особенно выраженным в инфраструктурном секторе. Столкнувшись с ослаблением деловой активности, китайские власти в октябре ввели ряд стимулирующих мер экономической политики. Народный банк Китая в октябре снизил норматив обязательных резервов на 100 б.п. Кроме того, были объявлены дополнительные меры, направленные на снижение налоговой нагрузки на домохозяйства.

Рис. 29. В октябре максимальное укрепление продемонстрировали валюты Аргентины, Турции и Бразилии



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 30. Рост предложения нефти со стороны России и Саудовской Аравии компенсировал падение добычи в Иране и Венесуэле



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Валюты стран с формирующимися рынками в октябре демонстрировали разнонаправленную динамику. На фоне стабилизации ситуации в Аргентине и Турции

валюты этих стран в октябре укрепились на 13,1 % и 7,8 % соответственно. Бразильский реал в октябре укрепился на 8,1 %. Вместе с тем валюты других крупных латиноамериканских стран в октябре ослабли на 6–9 % в номинальном выражении, валюты восточноевропейских стран – на 3–4 %. Ослабление основных азиатских валют составило 1–3 %. В частности, юань в октябре потерял 1,6 % в номинальном выражении, при этом в отдельные торговые сессии курс китайской валюты приближался к «психологическому» рубежу 7 юаней за доллар США.

Достигнув четырехлетнего максимума в начале октября, цены на нефть в течение оставшейся части месяца находились на понижительной траектории. В первых числах октября цена на нефть марки «Юралс» превысила 84 долл. США за баррель, что стало максимальным уровнем с октября 2014 года. Вместе с тем начиная со второй декады октября цены на нефть последовательно снижались. В целом за месяц нефть марки «Юралс» подешевела на 9,3 %. Негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказало улучшение ожиданий инвесторов относительно динамики предложения нефти после возобновления США санкций против Ирана. Этому способствовали в том числе заявления американских властей о временном послаблении санкционного режима для ряда стран – потребителей иранской нефти. Снижению нефтяных котировок также способствовало наращивание добычи нефти Саудовской Аравией и Россией (в сентябре – до 10,5 и 11,4 млн. барр./сутки соответственно).

Ситуация на российском финансовом рынке в октябре оставалась устойчивой. Индекс ММВБ в октябре продемонстрировал менее существенное падение (-5,0%), чем индексы других стран с формирующимися рынками. Российский 5-летний CDS-спред сузился до 149,5 в среднем за октябрь с 162,6 в сентябре, а в отдельные торговые сессии опускался ниже 140 (минимальный уровень с начала августа). Во второй половине октября рубль укреплялся относительно доллара США. При этом с учетом ослабления в первых числах месяца в целом за октябрь курс российской валюты практически не изменился – на конец октября, как и на конец сентября, он составил 65,8 рублей за долл. США.

Выводы:

- Социально – экономическое развитие страны можно характеризовать как умеренно-негативное, с нейтральной динамикой развития.
- Каких - либо существенных страновых факторов, способных повлиять на стоимость оцениваемого объекта, не выявлено.

Социально-экономическая ситуация в Ростовской области по итогам 9 месяцев 2018 года

По итогам января-сентября 2018 года социально-экономическая ситуация в Ростовской области характеризуется как устойчивая.

Оборот организаций в январе-сентябре 2018 года составил 2640,5 млрд рублей, что в действующих ценах на 10,6% больше, чем за аналогичный период 2017 года. Рост объемов оборота обеспечен организациями большинства видов экономической деятельности, кроме строительства; операций с недвижимым имуществом; профессиональной, научной и технической деятельности.

Индекс промышленного производства области в январе – сентябре 2018 года сложился на 8,9% выше, чем за соответствующий период 2017 года (в РФ - на 3%). Рост объемов производства отмечается по видам деятельности: «обрабатывающие производства», «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», при сокращении добычи полезных ископаемых.

Добыча полезных ископаемых в отчетном периоде снизилась на 12,6% по сравнению с январем-сентябрем 2017 года (в РФ - рост на 2,9%) в результате сокращения добычи угля на 14,4% (добычи и обогащения антрацита на 18,8% и 10,4%, соответственно); газа - на 5,4%; прочих полезных ископаемых - на 13,4% (камня дробленого - на 47,9%, песка - на

45%, щебня - на 9,9%). Объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на предприятиях добывающего сектора составил

21,7 млрд рублей. Основные объемы добычи полезных ископаемых приходятся на предприятия, специализирующиеся на добыче угля, которые составили 15,6 млрд рублей или 71,9% от общего объема добычи.

В машиностроительном секторе, где сформировано 27,8% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств (182,0 млрд рублей), по сравнению с январем-сентябем 2017 года выросло производство прочих транспортных средств и оборудования на 13,1% (в РФ - на 9,4%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 28,1% (в РФ - на 15,1%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий - на 12,3% (в РФ - снижение на 6%), производство электрического оборудования - на 27% (в РФ - рост на 3,6%). Наряду с этим снижено производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки, на 14,7% (в РФ - рост на 1,5%). Больше, чем за аналогичный период прошлого года, изготовлено приборов для контроля прочих физических величин; генераторов переменного тока; трансформаторов электрических; оборудования и установок для фильтрации или очистки жидкостей; станков токарных металлорежущих; автобетоновозов; электровозов магистральных; прочих комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств.

Индекс производства кокса, нефтепродуктов в январе-сентябре 2018 года по сравнению с январем-сентябем 2017 года составил 133,8% (в РФ - 102,2%).

По итогам 9 месяцев текущего года выросло производство резиновых и пластмассовых изделий на 10,1% по сравнению с соответствующим периодом 2017 года (в РФ - на 5,6%) за счет увеличения выпуска изделий упаковочных пластмассовых прочих; материалов для покрытий пола, стен или потолка пластмассовых в рулонах или в форме плиток.

При этом снижено производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, на 3,8%, химических веществ и химических продуктов - на 5,6% (в РФ - рост на 6,3%, и 2,7% соответственно).

За отчетный период по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличены физические объемы металлургического производства на 4,3%; производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 30,6% (в РФ - рост на 0,6% и 1,1% соответственно). В частности, вырос выпуск стали легированной прочей в слитках или в прочих первичных формах и полуфабрикатов из прочей легированной стали; стали нелегированной в слитках или в прочих первичных формах и полуфабрикатов из прочей легированной стали; труб, профилей пустотелых и их фитингов стальных; конструкций и деталей конструкций из черных металлов; котлов водогрейных центрального отопления для производства горячей воды или пара низкого давления; частей паровых и пароводогрейных котлов, котлов, работающих с высокотемпературными органическими теплоносителями (ВОТ). Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 86,6 млрд рублей, что обеспечило 13,2% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-сентябре 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года в Ростовской области выросло производство одежды на 3,8% (в РФ - на 6,3%), при снижении объемов производства текстильных изделий на 12,3% (в РФ - рост на 4,3%), кожи и изделий из кожи - на 10,4% (в РФ - снижение на 2%). Больше изготовлено спецодежды; брюк, бриджей и шорт из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных; готовых тканей.

При этом отмечается снижение индексов производства обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения на 18,8% (в РФ - рост на 8,6%); бумаги и бумажных изделий -

на 6,3% (в РФ - рост на 12,9%), при росте выпуска полиграфической продукции и копирования носителей информации на 5,6% (в РФ - на 13,6%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» с начала 2018 года составил 111,3% к аналогичному периоду 2017 года (в РФ – 101,6%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 12,5%, газообразного топлива - на 1,5%, пара и горячей воды - на 2,1%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 103,3 млрд рублей (в действующих ценах на 10,6% больше, чем в предыдущий аналогичный период) и сформировано 12,9% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе – сентябре 2018 года составил 108,1% к аналогичному периоду 2017 года (в РФ - 100%). Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 20,4 млрд рублей и сформировано 2,6% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

В январе-сентябре 2018 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 164,8 млрд рублей, что на 11,6% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года (по России – на 3,3%).

В области завершена уборка ранних зерновых и зернобобовых культур.

В настоящее время погодные условия благоприятствуют проведению полевых работ. Районы области ведут уборку поздних культур.

По состоянию на 12.10.2018 поздние зерновые культуры убраны с площади 179 тыс. га (73%), валовой сбор составил 449 тыс. тонн при урожайности 25 ц/га.

Масличные культуры убраны с площади 721 тыс. га (84%), валовой сбор составил 1 090 тыс. тонн при урожайности 15,1 ц/га.

Продолжается уборка сахарной свеклы (валовой сбор - 313,2 тыс. тонн при урожайности 249,3 ц/га), картофеля (валовой сбор – 268,5 тыс. тонн при урожайности 190,4 ц/га), овощей (валовой сбор - 357,3 тыс. тонн при урожайности 187,1 ц/га).

Завершена заготовка семян озимых культур – из необходимых 507 тыс. тонн заготовлено 511 тыс. тонн, из них 64,2 тыс. тонн элитных.

Сельхозтоваропроизводителями Ростовской области ведется сев озимых культур под урожай 2019 года. Посеяно 2 млн 421 тыс. га (99%), в том числе с удобрениями - 1 млн 935 тыс. га (80%).

Для проведения сельскохозяйственных работ до конца 2018 года требуется 54 тыс. тонн дизтоплива и 8 тыс. тонн автобензина. Сельхозтоваропроизводители обеспечены дизтопливом до конца 2018 года на 79%, автобензином – на 80%.

По данным ежемесячного мониторинга средняя закупочная цена пшеницы 3 класса в сентябре 2018 составила 14 273 руб./тн с НДС франко – элеватор (2017 год – 10 083 руб./тн), подсолнечника – 20 763 руб./тн с НДС франко – элеватор (2017 год – 17 600 руб./тн).

В животноводстве области на 01.10.2018 в хозяйствах всех категорий отмечается рост поголовья крупного рогатого скота по сравнению с аналогичной датой предыдущего года на 2,7% (в том числе коров - на 2,4%). При этом снижено поголовье овец и коз - на 2,2%, свиней - на 12,6%, птицы – на 26,5%.

В хозяйствах всех категорий увеличено производство мяса (реализация на убой скота и птицы в живом весе) на 18,9%, валового надоя молока – на 0,8%. При этом яиц получено меньше на 6,6%.

По состоянию на 01.10.2018 на поддержку АПК и социальное развитие села за счет средств федерального и областного бюджетов направлено 3 054,8 млн рублей или 56,5% от лимитов бюджетных обязательств, предусмотренных минсельхозпроду области.

В январе-июне 2018 года по полному кругу организаций освоено 83,8 млрд рублей инвестиций в основной капитал или 72,7% к уровню января-июня 2017 года, что связано с завершением ряда крупных объектов.

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2018 года составил 76,2 млрд рублей, или 70,1% к соответствующему периоду 2017 года (по России – 99,3%). Введено в эксплуатацию 1 542,4 тыс. кв. метров жилья или 101,2% к уровню января-сентября 2017 года (по России – 98,1%). Около 58 % введенного жилья приходится на долю индивидуальных застройщиков.

Индекс потребительских цен в сентябре 2018 года к декабрю 2017 года составил 102,0%.

Цены на продовольственные товары выросли на 1,3%. Наиболее интенсивно дорожал сахар (на 16,8%). Небольшой рост цен отмечен на мясопродукты (на 3,9%), хлеб и хлебобулочные изделия (на 2,4%). Вместе с тем, снижены цены на крупы и бобовые (на 7,5%), макаронные изделия (на 2,3%), муку (на 2,1%), чай (на 1,9%), молоко и молочную продукцию (на 0,6%).

В сентябре текущего года по сравнению с декабрем 2017 года цены на непродовольственные товары увеличились на 1,7%. Более всего подорожали пиломатериалы (на 13,3%), бензин автомобильный (на 10,4%), табачные изделия (на 4,0%), строительные материалы (на 3,8%) и спички (на 3,4%). При этом цены на меха и меховые изделия (на 3,6%), товары для физкультуры, спорта, туризма (на 2,5%) и обувь (на 0,8%) сложились ниже, чем в прошлом году.

Значительно подорожали платные услуги населению (на 3,4%). По сравнению с декабрем прошлого года выросли цены на услуги в сфере зарубежного туризма (на 11,7%), санаторно-оздоровительные услуги (на 8,4%), страхования (на 7,5%), связь (на 4,8%) и медицинские услуги (на 4,5%). Снижены цены на услуги физической культуры и спорта (на 2,0%), банков (на 1,4%).

В январе-сентябре 2018 года оборот розничной торговли составил 662,2 млрд рублей, в сопоставимых ценах на 3,6% больше, чем в январе-сентябре 2017 года (по России – рост на 2,6%), оборот общественного питания – 27,7 млрд рублей и увеличился на 5,9%. Объем платных услуг, оказанных населению Ростовской области, составил 161,5 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 2,8% больше, чем годом ранее (в России – 102,8%).

Среднедушевые денежные доходы населения области в январе-августе 2018 года сложились в сумме 26 905,6 рублей, что выше уровня января-августа 2017 года на 3,8% (без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 года в размере 5 тыс. рублей (далее - без учета ЕВ-2017) (в России – рост на 5,2%). Реальные располагаемые денежные доходы населения за этот период увеличились на 1,5% (без учета ЕВ-2017).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-август 2018 года составила 29 764,7 рублей, что на 9,8% больше, чем в январе-августе 2017 года. Рост заработной платы наблюдался по всем основным видам деятельности. Максимальная оплата труда отмечается у работников, занятых финансовой и страховой деятельностью – 48 962,4 рублей (в 1,6 раза выше средней зарплаты по области). Самый низкий уровень заработной платы сложился у работников гостиниц и предприятий общественного питания – 16 445,5 рублей (55,3% от средней зарплаты по области).

По состоянию на 1 октября 2018 года просроченная задолженность по заработной плате сложилась на 5-ти предприятиях в сумме 39 521 тыс. рублей перед 471 работником.

В 2018 году состоялось 9 заседаний областной межведомственной комиссии по обеспечению своевременной выплаты заработной платы и координации деятельности по снижению неформальной занятости, на которых рассматривались вопросы о ситуации по погашению задолженности по заработной плате на предприятиях Ростовской области, находящихся в отраслевом мониторинге областных министерств и о выполнении контрольного показателя по снижению неформальной занятости в регионе.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области в январе-августе 2018 года по сравнению с январем-августом 2017 года увеличилась на 0,2%. Заметный прирост численности наблюдался в организациях оптовой торговли (на 4,6%), транспортировки и хранения (на 4,3%) и в области информации и связи (на 4,3%).

По состоянию на 1 октября 2018 года численность безработных составила 17,4 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,8% (в России – 0,9%). При этом в муниципальных районах этот показатель (1,1%) на 0,5 процентных пункта выше, чем в городских округах (0,6%).

В январе-сентябре 2018 года проведена 1 151 ярмарка вакансий, в которой приняли участие 26 932 человека (107,1% к январю-сентябрю 2017 года).

В программах временной занятости приняли участие: 23 785 несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет в свободное от учёбы время, 1 295 безработных из числа граждан, испытывающих трудности в поиске работы и 151 человек из числа безработных граждан в возрасте от 18 до 20 лет, имеющих среднее профессиональное образование и ищущих работу впервые. В другой местности трудоустроены 3 761 человек, из них 3 599 – в пределах Ростовской области.

По состоянию на 03.10.2018 работники 41 предприятия области находились в режимах неполной занятости по инициативе работодателя – всего 1 349 человек (аналогичный период 2017 года – 2 662 человека).

С начала 2018 года в связи с ликвидацией либо сокращением численности или штата уволено 3 591 человек – 27% от запланированных 13 314 человек.

Демографическая ситуация за январь-август 2018 года характеризовалась снижением числа родившихся на 5,5% и снижением числа умерших – на 0,2% по сравнению с январем-августом 2017 года. Естественная убыль населения увеличилась на 15,6%.

В январе-августе 2018 года наблюдалась миграционная убыль населения области. Число выбывших превысило число прибывших на 2 855 человек (в январе-августе 2017 года прирост – 725 человек).

В январе-августе 2018 года крупными и средними организациями области получено 81,2 млрд рублей прибыли, что на 30,7% больше, чем год назад (по сопоставимому кругу организаций).

Определяющее влияние на формирование прибыли оказали предприятия обрабатывающих производств – 51,0 млрд рублей (62,9% в общем объеме), оптовой и розничной торговли – 7,5 млрд рублей (9,2%), сельского хозяйства – 6,0 млрд рублей (7,4%); по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха – 5,1 млрд рублей (6,3%).

Увеличение прибыли (по сопоставимому кругу предприятий) отмечается в организациях, осуществляющих финансовую и страховую деятельность (в 2,6 раза); обрабатывающих производств (в 1,6 раза); по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированием воздуха (на 18,0%); по добыче полезных ископаемых (на 11,9%) и других.

Вместе с тем, сократили объемы прибыли предприятия сельского хозяйства; строительства; оптовой и розничной торговли; информации и связи; предприятия, осуществляющие операции с недвижимым имуществом и другие.

Убытки (по сопоставимому кругу предприятий) в январе-августе 2018 года составили 28,8 млрд рублей против 21,4 млрд рублей годом ранее. Удельный вес убыточных организаций в общем количестве крупных и средних организаций увеличился до 29,2% (8 месяцев 2017 года – 26,9%).

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 сентября 2018 года составила 505,0 млрд рублей, за месяц она увеличилась на 2,3%, просроченная задолженность за месяц выросла на 2,8% и составила 35,6 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 сентября 2018 года сложилась в объеме 590,9 млрд рублей, сократившись за месяц на 0,5%, просроченная задолженность за месяц выросла на 3,8% и составила 58,0 млрд рублей.

Выводы: социально-экономическое развитие региона можно охарактеризовать как стабильное, как-либо региональных факторов влияния на оцениваемый объект не выявлено.

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

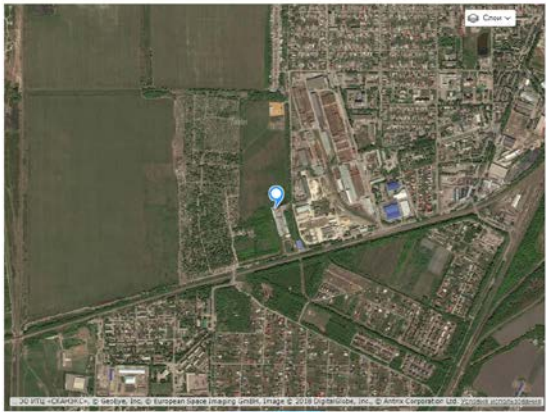
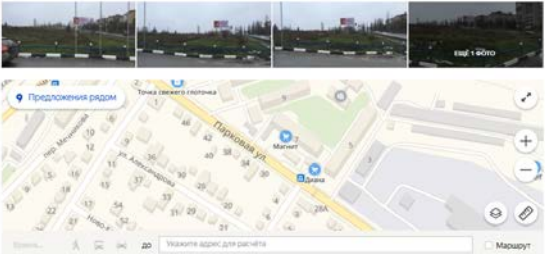
Исходя из проведенного визуального осмотра и предоставленных документов, оцениваемые объекты представляют собой:

№ п/п	Наименование	Сегмент рынка
1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368	Помещения свободного назначения
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100	Земли населенных пунктов (по категории); Земельные участки коммерческого назначения под торгово-офисную застройку (по назначению)
3	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а (180/1000), кадастровый номер 61:55:0011702:79	Земли населенных пунктов (по категории); Земельные участки коммерческого назначения под торгово-офисную застройку (по назначению)
4	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	Незавершённое строительство
5	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	Незавершённое строительство
6	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	Незавершённое строительство

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

Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Ростовской области.

По состоянию на дату оценки, Оценщиком были выявлены следующие предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку, расположенных в районе расположения объекта оценки.

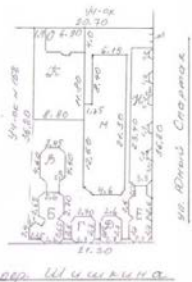
Описание	Цена, руб. за сотку	Источник информации																				
<p>https://rzd.move.ru/objects/promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_80_kv_m_ploschadyu_80_sotok_rostovskaya_oblast_bataysk_ulica_sovhoznaia_20d_2276266338/</p> <p>Продается земля промышленного назначения, 0,8 га, Батайск, Совхозная улица, 18</p> <p>20 000 000 Р <small>цена за кв. м 25 000 000 Р</small></p> <p>4 декабря 2017 <small>(+1 за сегодня)</small> Обновлено 30 января</p>  <p>Анна +7 (926) 033-81-54 Свяжитесь с Анной, чтобы узнать больше об объявлении на портале move.ru</p> <p>Продайте быстрее! Принять размещение Поднять объявление</p> <p>ROZAROSSA Авторский комплекс апартаментов</p> <p>Промышленного назначения в продажу</p> <table border="1"> <tr> <td>цена:</td> <td>20 000 000 Р</td> <td>общая площадь:</td> <td>80 м²</td> </tr> <tr> <td>цена за кв. м:</td> <td>25 000 000 Р</td> <td>площадь участка:</td> <td>0,8 га</td> </tr> <tr> <td>комиссия агенту:</td> <td>без комиссии</td> <td>дата публикации:</td> <td>4 декабря 2017</td> </tr> <tr> <td>тип объекта:</td> <td>промышленного назначения</td> <td>дата обновления:</td> <td>30 января</td> </tr> <tr> <td>тип объявления:</td> <td>вторичка</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Описание Продано складскую территорию. Земельный участок площадью 80 соток с назначением: земля населенных пунктов - для строительства складской базы. Территория опорожнена, имеется складское помещение площадью 300 кв. м, электрозапитание 400 кВт, канализация. Очень удобное расположение для производства любого, абсолютно любого, бизнеса (связанного как с производственным, так и со складским назначением) в черте города Батайск. Газ и водопровод в непосредственной близости с базой. Имеются удобные асфальтовые подъезды и непосредственный выезд на территорию участка с южной стороны г. Батайска (вплоть до центра города, закрытый для движения грузового транспорта). Основное преимущество - возможность увеличения территориальной площади.</p> <p>Информация Продан земельный участок площадью 80 соток, Ростовская область, цена 20 000 000 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.</p> <p>Премияльная ставка. В феврале выгодные условия. Беспроцентная раскочка от девелопера. +7 (499) 112-00... Все стандарты доверия</p> <p>Move Realty Awards 2019 5-Я ЕЖЕГОДНАЯ ПРЕМИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ</p>	цена:	20 000 000 Р	общая площадь:	80 м²	цена за кв. м:	25 000 000 Р	площадь участка:	0,8 га	комиссия агенту:	без комиссии	дата публикации:	4 декабря 2017	тип объекта:	промышленного назначения	дата обновления:	30 января	тип объявления:	вторичка			250 000	https://rzd.move.ru/objects/promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_80_kv_m_ploschadyu_80_sotok_rostovskaya_oblast_bataysk_ulica_sovhoznaia_20d_2276266338/
цена:	20 000 000 Р	общая площадь:	80 м²																			
цена за кв. м:	25 000 000 Р	площадь участка:	0,8 га																			
комиссия агенту:	без комиссии	дата публикации:	4 декабря 2017																			
тип объекта:	промышленного назначения	дата обновления:	30 января																			
тип объявления:	вторичка																					
<p>https://realty.yandex.ru/obn/0071057865025877863/</p> <p>Участок коммерческого назначения, 5000 м²</p> <p>Шхты, Парковая ул жд.ст. Шхатная, 4,50 км</p> <p>5,9 млн Р <small>118 000 Р за сотку</small> +7 918 513-14-32</p> <p>Викторья агентств</p>  <p>Описание от продавца Продажа коммерческой недвижимости Ростовской обл., г. Шхты по ул. Парковая, район - Грушевый мост Категория коммерческого объекта: земля коммерческого назначения. Замечательное место для Вашего бизнеса! Все коммуникации проходят по меже, хорошие подъездные пути. Отлично развит автомобильный трафик. С учетом расположения и транспортной доступности, участок подходит для строительства объектов как жилой, так и коммерческой (торговой) недвижимости. Большой плюс еще то, что участок свободен от капитальных объектов, требующих демонтажа до начала строительства. Номер в базе компании: 5375482</p> <p>Получите дополнительную информацию от продавца по телефону: +7 918 513-14-32 Викторья агентств</p> <p>Объявление обновлено вчера, размещено 10 декабря 2018</p>	118 000	https://realty.yandex.ru/off/er/8871057865025877863/																				

← → C https://shahty.nasledie-don.ru/commerce/commerce_5333411.html


НАСЛЕДИЕ 8 800 550-30-10 [Перезвоните](#)

коммерческая недв, 0 м² **5 000 000**

Центр, пер. Шишкина
Информация Обновлено 29 января 2019 года 14:17



Ваш менеджер в отделе продаж

 **Шенцов Андрей Юрьевич**
8 (938) 112-3400 [Загрузить контакт](#)

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Ваше имя _____
Ваш телефон _____

Предложить свою цену
 Предложить обмен

[Отправить](#)

Отправив это сообщение, вы принимаете условия Политики конфиденциальности данного сайта

Поделиться [B](#) [f](#) [t](#) [s](#)

[Пожаловаться](#)
[Распечатать](#)

5² участка: 7.4 сот.

Дополнительное описание
Продажа коммерческой недвижимости Ростовская обл., г. Шахты по пер. Шишкина, район - Центр Категории коммерческого объекта: земли коммерческого назначения. Пересечение Шишкина Люный Спартак. Участок находится в собственности! На участке имеются строения. Участок угловой с большим трафиком машин, находится в районе Города Будущего. Идеальное место для постройки сетевых магазинов (пятерочка, магнит, перекресток).

675 700


https://shahty.nasledie-don.ru/commerce/commerce_5333411.html

https://www.avito.ru/bataysk/zemelye_uchastki/uchastok_1_4_ga_promnaznacheniya_1599289659

Участок 1.4 га (промназначения) **12 000 000 Р**

№ 1599289659, размещено 27 января в 20:59 (251 (+6))

[Добавить в избранное](#) [Добавить заветку](#)



8 928 270-33-20

[Написать сообщение](#)

Валерий Михайлович
Активность
На Авито с марта 2008
Завершено 10 объявлений
3 объявления пользователя

Контактное лицо
Валерий Михайлович
Адрес: Ростовская область, Батайск, Ростовская область, М-4 Дон, 1079-й километр


Площадь: 140 сот.; Расстояние до города: 10



Адрес: Ростовская область, Батайск, Ростовская область, М-4 Дон, 1079-й километр [Посмотреть карту](#)

СРОЧНО!!!!!! Продам участок со съездом с трассы, можно половину участка! Отличное место для организации на нем: ЗАПРАВКУ, КАФЕ, ГОСТИНИЦЫ, СТОЯНКИ, РЫНКА - большая проходимость! земельный участок площадью 14878 кв. м.
Принадлежит на правах частной собственности Богданову Валерию Михайловичу.
Правовая основа: Частная собственность.
Географическое расположение земельного участка: Южный федеральный округ РФ, Ростовская область, Аксайский район, Ленинское сельское поселение х. Ленина. Участок расположен в границах земельного массива СХПК "Козхоз Русь" Аксайского района. Хутор Ленина расположен в 10 км южнее от районного центра г. Аксай, в 15-18 км от областного центра г. Ростов.

85 714

https://www.avito.ru/bataysk/zemelye_uchastki/uchastok_1_4_ga_promnaznacheniya_1599289659

<p>https://www.avito.ru/bataysk/zemelye_uchastki/uchastok_1_4_ga_promnaznacheniya_1599289659</p> <p>Участок 1.4 га (промназначения) 12 000 000 ₽ Валерий Михайлович 8 928 270-33-20 Написать сообщение</p> <p>на-Дону и на расстоянии 8 км от г.Батайска. Сам участок находится непосредственно на трассе М4-Дон, имеется официальный съезд на участок с трассы!</p> <p>Описание участка: Участок расположен в непосредственной близости населенного пункта х.Ленина. условия благоприятные для организации бизнеса.</p> <p>Коммерческие возможности участка. Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.</p> <p>Зона общественно-деловой зоны (ЦД-1,ЦД-1,ЦД-2), имеет следующие основные виды разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм,компаний,отделения банков, нотариальные конторы,магазины,аптеки,ФАП,отделения связи,почтовые отделения,сооружения и устройства сетей инженерно-технического обслуживания,кафе,столовые,бары; - магазины,торгово-развлекательные комплексы, мастерские по ремонту бытовой техники,парикмахерские,косметические салоны,и другие объекты бытового обслуживания; - объекты физкультуры и спорта; - открытые мини рынки до 600 кв м.; - объекты дорожного сервиса, автозаправочные станции, гостиницы, мотели, кемпинги; <p>Зона обслуживания и деловой активности при транспортных магистралях и автодорогах федерального регионального значения выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров с широким спектром деловых и обслуживающих функций,правовых условий размещения объектов малого предпринимательства.</p> <p>Вспомогательные виды разрешенного использования участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для строительства станций технического обслуживания (сервис) для тракторов, зерноуборочных комбайнов и различных спецмашин сельскохозяйственного назначения; - для организации территории по хранению и продаже различной с\х техники, а также по проведению ярмарок, выставок с\х техники; - для организации торгового центра по реализации овощной продукции и картофеля, а также для строительства мясокombината, холодильников для хранения плодов, овощей, картофеля,молочнокислой продукции, а также глубокого замораживания мясных изделий. <p>Есть разрешение на подключение до 1,5мегаватт На соседнем участке строится завод «Золотой Колос»</p>		
<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/200210011/</p> <p>Коммерческая земля, 9 сот. Ростовская область, Таганрог, Александровская ул., 106 На карте</p> <p>В избранное Поделиться</p>  <p>3 фото</p> <p>Площадь Категория 9 сот. Участок поселений</p> <p>Построй свой бизнес в центре Таганрога! По соседству с Лавкой Чехова 9 соток земли ждут своего застройщика. Площадь застройки 6,5 соток Имеется градостроительный план, проект и разрешение на строительство 2-х этажного магазина общей площадью 922 кв.м., текучесть на коммуникация Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Дело за малым - принять решение!</p> <p>6 500 000 ₽ 722 223 ₽ за сот.</p> <p>РКО Недвижимость и Инвестиции Агентство недвижимости На рынке с 2005 года Еще 15 объектов</p> <p>+7 918 895-96-70</p> <p>СМС доставлены не будут, звоните</p> <p>Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка</p> <p>Написать сообщение</p>	722 223	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/200210011/


<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/17629749/</p> <h3>Коммерческая земля, 4,2 сот.</h3> <p>Ростовская область, Таганрог, ул. Олега Кошевого, 2 1й карта</p>  <p>3 фото</p> <p>Площадь: 4,2 сот. Категория: Земли промышленности</p> <p>Продаю земельный участок (угол ул. Спортивной и ул. О. Кошевого) под строительство 2х-этажного магазина гипермаркета/товаров общей площадью 600м2. Проведены изыскательские работы, сделан проект магазина, есть все согласования, определены точки вески и подключения к воде, газу, электросети. Есть разрешение на строительство и договоренность со строительной организацией на проведение всего комплекса строительно-монтажных работ. Проект магазина выполнен на основе металлокаркаса и сэндвич-панелей. Площадь прилегающего земельного участка на котором будет располагаться стоянка автомобилей покупателю около 10 соток. В непосредственной близости находится строительный торговый центр Леманс на Полтавском. Участок в собственности.</p>	<p>608 334</p> <p>2 555 000 Р</p> <p>608 334 Р за сот.</p> <p>Итого: Еще 1 объект</p> <p>+7 989 521-15-87</p> <p>Попытка связаться, что мышь не работает на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка</p>	<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/176296749/</p>								
<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/173168998/</p> <h3>Коммерческая земля, 130,41 сот.</h3> <p>Ростовская область, Таганрог, ул. 2-я Советская, 745 1й карта</p>  <p>1 фото</p> <p>Площадь: 130,41 сот. Категория: Участок поселений</p> <p>Земельный участок 13 041 кв.м для строительства объектов торговли и сервиса Продаю Земельный участок под строительство торгового центра в г. Таганрог Адрес: Ростовская область, г. Таганрог, ул. 2-я Советская, в районе гипермаркета ЛЕНТА. Площадь: 13 041 кв. м Кадастровый номер: 61:56:0005276:112 Категория земель: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для размещения торгового центра</p> <p>Земельный участок правильной формы расположен на первой линии на пересечении крупных транспортных магистралей ул. Ломоносова и Мариупольского шоссе. 3/у находится в непосредственной близости к территории действующего гипермаркета ЛЕНТА торговой площадью более 5200 м2 и парковкой на 393 машиноместо. Непосредственное окружение 3/у: многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка высокой плотности и частный сектор.</p>	<p>253 049</p> <p>33 000 000 Р</p> <p>253 049 Р за сот.</p> <p>Итого: Еще 26 объектов</p> <p>+7 977 549-09-96</p> <p>Попытка связаться, что мышь не работает на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка</p> <p>Написать сообщение</p>	<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/173168998/</p>								
<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/173168998/</p> <p>Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо</p> <h3>Коммерческая земля, 130,41 сот.</h3> <p>КЛЮЧЕВЫЕ ВЫГОДЫ. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Расположение 3/у на крупной транспортной магистрали в развитом жилом массиве обеспечивает благоприятное многофункциональное коммерческое использование земельного участка, либо иную застройку 3/у. 2. Соседство с гипермаркета ЛЕНТА гарантирует постоянный трафик платежеспособных горожан и гостей Таганрога. <p>НАИЛУЧШЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (Best use)</p> <p>торговые объекты формата DIY (do it yourself, "делай сам", товары для дома и дачи); ритейл-парк, строительный/техобор. оптовый розничный склад/бутик; оптово-розничный продовольственный центр; логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс; автомобильный центр большегрузных машин с СТО, охраняемой стоянкой и гостиницей; автосалон, дилерский центр легковых и грузовых автомобилей; организация другой производственно-хозяйственной деятельности.</p> <p>Полную презентацию пришло по запросу на email.</p> <p>Встречные предложения по цене, условиям и структуре сделки обсуждаются.</p> <p>Узнайте больше Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.</p> <p>Позвонить владельцу</p> <p>Условия сделки</p> <table border="1"> <tr> <td>Цена</td> <td>33 000 000 Р</td> </tr> <tr> <td>Ставка</td> <td>2 531 Р за м²</td> </tr> <tr> <td>Налог</td> <td>УСН</td> </tr> <tr> <td>Тип сделки</td> <td>Свободная продажа</td> </tr> </table> <p>Узнать условия Попытка связаться</p> <p>ВРИ: Торговые центры</p>	Цена	33 000 000 Р	Ставка	2 531 Р за м²	Налог	УСН	Тип сделки	Свободная продажа	<p>33 000 000 Р</p> <p>253 049 Р за сот.</p> <p>Итого: Еще 26 объектов</p> <p>+7 977 549-09-96</p> <p>Попытка связаться, что мышь не работает на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка</p> <p>Написать сообщение</p>	
Цена	33 000 000 Р									
Ставка	2 531 Р за м²									
Налог	УСН									
Тип сделки	Свободная продажа									

← → C https://rostov.cian.ru/sale/commercial/196426109/ ☆ 109 090 https://rostov.cian.ru/sale/commercial/196426109/

Коммерческая земля, 0,55 га

Ростовская область, Новошахтинск, Харьковская ул, 201 На карте

В избранное ↵ ↻ ↕ ⚙ ⚠ Пожаловаться



Зоны

Площадь: **0,55 га** Категория: **Земли промышленности**

Продается земельный участок в районе гипермаркета "Лента" общей площадью 55,33 сот, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 201а. От собственности. Без комиссии. Характеристики и преимущества:

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

6 000 000 ₽

10 000 001 ₽ за га

Следить за изменением цены

УСН

ИФНС: ID 516014 Агентство недвижимости

+7 863 303-45-02

Позвоните, скажите, что вы нашли это объявление на Циан.И оставьте отзыв после звонка


Написать сообщение

← → C https://rostov.cian.ru/sale/commercial/196426107/ ☆ 514 705 https://rostov.cian.ru/sale/commercial/196426107/

Коммерческая земля, 0,68 га

Ростовская область, Новошахтинск, Харьковская ул, 201 На карте

В избранное ↵ ↻ ↕ ⚙ ⚠ Пожаловаться



Зоны

Площадь: **0,68 га** Категория: **Земли промышленности**

Продается земельный участок в районе гипермаркета "Лента" общей площадью 67,81 сот, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 205. От собственности. Без комиссии. Характеристики и преимущества:

- хорошее географическое местоположение: близость кольцевой транспортной развязки, соединяющей все районы города Новошахтинска, а также соседние города (Красный Сулин, Гуково, Шахты)
- земельный участок расположен на фасаде автомобильной магистрали федерального значения А-270.
- земельный участок общей площадью 67,81 сот находится в собственности
- категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
- выполнена топографическая съемка земельного участка
- получен градостроительный план земельного участка
- получен отчет по гео-топографическому обоснованию строительства объекта
- получено разрешение на организацию подъездных дорог
- разработана производственная архитектурная концепция и схема размещения торгового комплекса площадью 3500 кв.м
- получены технические условия на подключение и отаив. электричество (3 категория надежности, 60кВт, с возможностью увеличения), водоснабжение (водопровод диаметром 200мм, рабочее давление 1 атм., разрешенный отбор объема воды 3,9 м3/сутки), городской канализационная сеть (диаметр трубопровода 350 мм), газоснабжение (газоду условного топлива 0,683549 тыс.т.ул./год, суммарная мощность 4396кВт, 3,78 т.ул./год)

35 000 000 ₽

51 473 589 ₽ за га

ИФНС: ID 516014 Агентство недвижимости

+7 863 303-45-02

Позвоните, скажите, что вы нашли это объявление на Циан.И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

<p>Коммерческая земля, 0,9 га Ростовская область, Новошахтинск, Харьковская ул, 217. На карте</p> <p>20 000 000 ₽</p> <p>22 222 222 ₽ за га</p> <p>Следить за изменением цены</p> <p>УСН</p> <p>ИД: ID 516014 Агентство недвижимости</p> <p>+7 863 303-45-02</p> <p>Площадь: 0,9 га Категория: Земли промышленности</p> <p>Продается земельный участок в районе гипермаркета "Лента" общей площадью 89,68 сот, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 215. От собственника. Без комиссии.</p> <p>Характеристики и преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - хорошее географическое местоположение: близость кольцевой транспортной развязки, соединяющей все районы города Новошахтинска, а также соседние города (Красный Сулин, Гуково, Шахты) - удобные автомобильные магистрали федерального значения М-4 и А-270 для доставки товаров, в том числе большегрузными автомобилями - земельный участок общей площадью 89,68 сот находится в собственности - категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания - получить технические условия на подключение к сетям электро-, водо-, газообеспечения, прокладку по границе земельного участка - на границе участка располагается действующий гипермаркет "Лента" со стабильно высокой посещаемостью - зона переходной доступности, представленная преимущественно многоквартирной жилой застройкой около 20 тыс. человек с перспективами увеличения до 26 тыс. человек к 2017 году - станция общественного транспорта и пешеходный переходной мост располагаются недалеко от 	<p>222 222</p>	<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/196426111/</p>
--	----------------	--

Диапазон цен на земельные участки, аналогичные участку под объектом оценки, варьируются от 85 714 до 722 223 рублей за сотку.

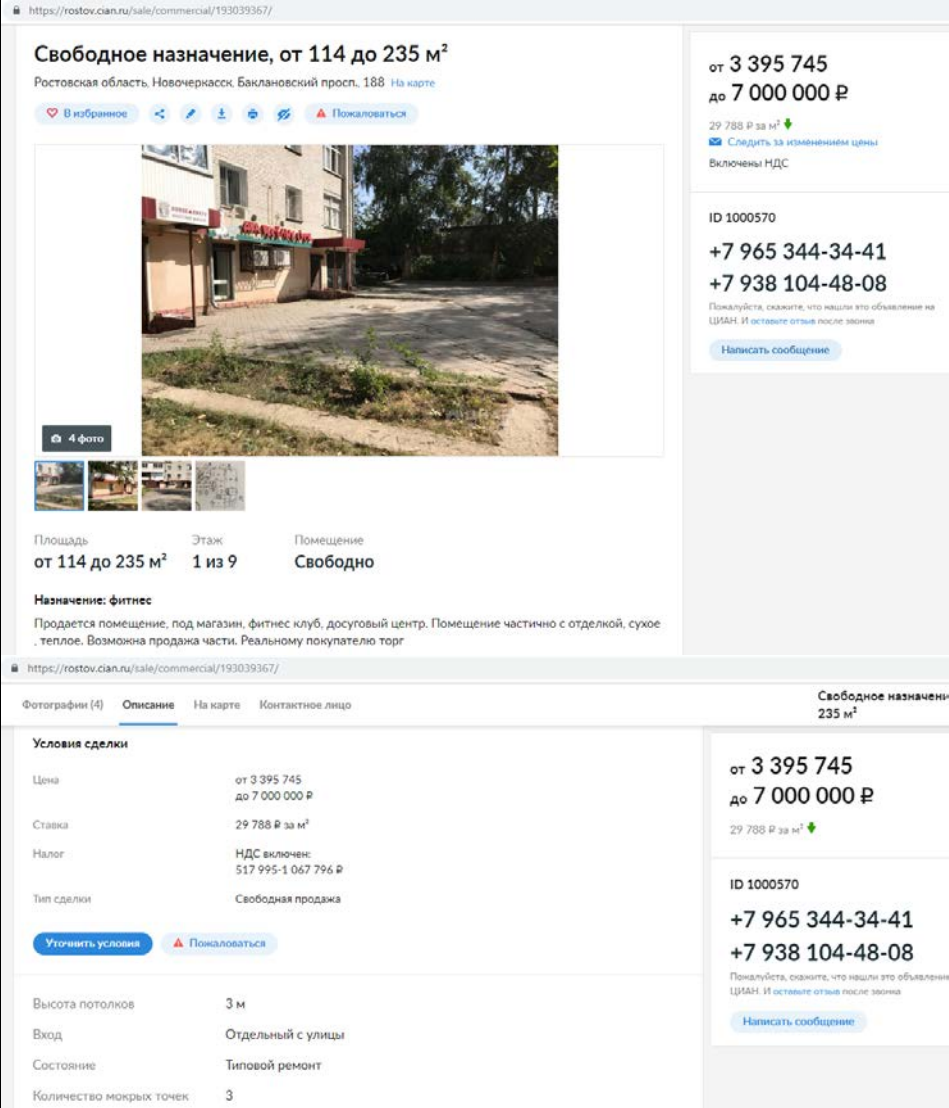
Проведя анализ предложений, оценщик пришел к выводу, что на рынке земель под офисно-торговую застройку, ярко выражены 2 категории цен:

К верхней границе диапазона цен (515 000 – 722 000 рублей за сотку) относятся участки, преимущественно небольших площадей (менее 50 соток), расположенные непосредственно в населенных пунктах с численностью населения 100 000 – 200 000 тыс. человек.

К нижней границе диапазона цен (85 000 – 253 000 рублей за сотку) относятся участки крупных площадей, расположенные в крупных и малых населенных пунктах.

Исходя из вышеизложенного, оцениваемый участок, в большей степени, сопоставим с участками, относящимися к нижней границе диапазона.

Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже офисных помещений/зданий аналогичных оцениваемым, расположенных в г. Новочеркасск:


Описание	Цена, руб. за кв.м.	Источник информации
<p>Свободное назначение, от 114 до 235 м² Ростовская область, Новочеркасск, Баклановский просп., 188 Площадь от 114 до 235 м² Этаж 1 из 9 Помещение Свободно Назначение: фитнес Продается помещение, под магазин, фитнес клуб, досуговый центр. Помещение частично с отделкой, сухое, теплое. Возможна продажа части. Реальному покупателю торг Высота потолков 3 м Вход Отдельный с улицы Состояние Типовой ремонт</p> 	<p>29 788</p>	<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/193039367/</p>
<p>Свободное назначение, от 10 до 238 м² Ростовская область, Новочеркасск, просп. Ермака, 106 Площадь от 10 до 238 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно Назначение: парикмахерская, кафе/ресторан, салон красоты, спортзал, пекарня, кальянная, стоматология, фотостудия нежилые помещения, 1 этаж, центр города. возможна перепланировка. Юридический адрес Предоставляется Высота потолков 3 м</p>	<p>29 500</p>	<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170120075/</p>

Вход Отдельный со двора
 Состояние Требуется капитальный ремонт
 Количество мокрых точек 2
 Мощность, кВт 50

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170120075/

Свободное назначение, от 10 до 238 м²
 Ростовская область, Новочеркасск, просп. Ермака, 106 [На карте](#)

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [↑](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

Площадь: **от 10 до 238 м²** Этаж: **1 из 2** Помещение: **Свободно**

Назначение: парикмахерская, кафе/ресторан, салон красоты, спортзал, пекарня, кальянная, стоматология, фотостудия
 нежилые помещения, 1 этаж, центр города, возможна перепланировка.

от **295 000**
 до **7 021 000 ₹**
 29 500 ₹ за м² ↑

ID 15059009
+7 928 119-03-19
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170120075/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначе
 238 м²

Номер налоговой	618
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	50

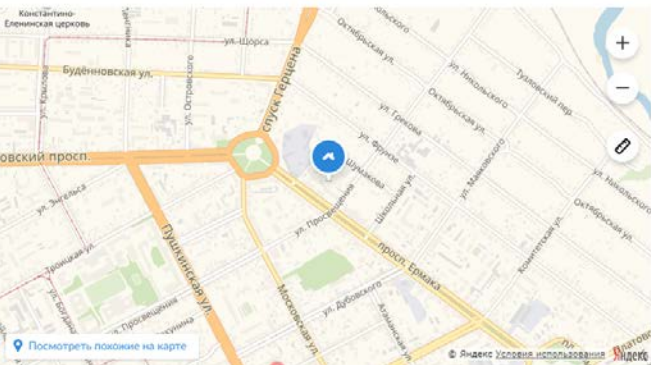
от **295 000**
 до **7 021 000 ₹**
 29 500 ₹ за м² ↑

ID 15059009
+7 928 119-03-19
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Ростовская область, Новочеркасск, просп. Ермака, 106

[На карте](#) [Панорама](#) [Похожие рядом](#)



Посмотреть похожие на карте

Свободное назначение, 18,9 м²
 Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул.
 Площадь 18,9 м²
 Этаж 3 из 3
 Помещение Свободно
 Продажа коммерческой недвижимости на 3 этаже 3 этажного здания, Ростовская обл., г. Новочеркасск по ул. Московская, район - ЖР Центральный. Общая площадь 18.9 кв.м. Категория коммерческого объекта: помещения свободного назначения. Нежилое помещение находится в торговом центре в самом сердце города, рядом остановки общественного транспорта, высокий пешеходный трафик. Номер в базе компании: 5234762
 Состояние Типовой ремонт

39 175

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734335/>


Общая площадь 18,9 м²

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734335/>

Свободное назначение, 18,9 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул. На карте

В избранное | Поделиться | Добавить | Сохранить | Пожаловаться



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
18,9 м ²	3 из 3	Свободно

Продажа коммерческой недвижимости на 3 этаже 3 этажного здания, Ростовская обл., г. Новочеркасск по ул. Московская, район - ЖР Центральный. Общая площадь 18,9 кв.м. Категория коммерческого объекта: помещения свободного назначения. Нежилое помещение находится в торговом центре в самом сердце города, рядом остановки общественного транспорта, высокий пешеходный трафик. Номер в базе компании: 5234762

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734335/>

Фотографии (3) | Описание | На карте | Контактное лицо

Условия сделки

Цена	740 400 ₽
Ставка	39 175 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 123 400 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

Состояние: Типовой ремонт

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул.

740 400 ₽ ↓ ↑
39 175 ₽ за м²

PRO: **Наследие**
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 1415 объектов

+7 918 850-37-51

SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Офис (A+), 410 м²

Ростовская область, Новочеркасск, пер. Кривопустенко, 6

Площадь 410 м²

Этаж -1 из 7

Помещение Свободно

Класс A+

Продается офисное помещение расположенное в п/цокольном этаже жилого дома в центре города Новочеркаска, высокие потолки, индивидуальное отопление, дом-свежая постройка. Состояние отличное, продажа со всей офисной мебелью.

Имеется стоянка. Торг после осмотра. #601367561

Планировка Смешанная

Состояние Офисная отделка

26 342


<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/194276112/>

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/194276112/>

Офис (А+), 410 м²

Ростовская область, Новочеркасск, пер. Кривопустенко, 6 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [↑](#) [Поклолваться](#)



26 фото

Площадь: **410 м²** | Этаж: **-1 из 7** | Помещение: **Свободно** | Класс: **А+**

Продается офисное помещение расположенное в п/цокольном этаже жилого дома в центре города Новочеркаска, высокие потолки, индивидуальное отопление, дом-свежая постройка. Состояние отличное, продажа со всей офисной мебелью. Имеется стоянка. Торг после осмотра. #601367561

10 800 000 Р [↑](#) [↓](#)

26 342 Р за м²

PRO
Терра
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 312 объектов

+7 909 422-42-47

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

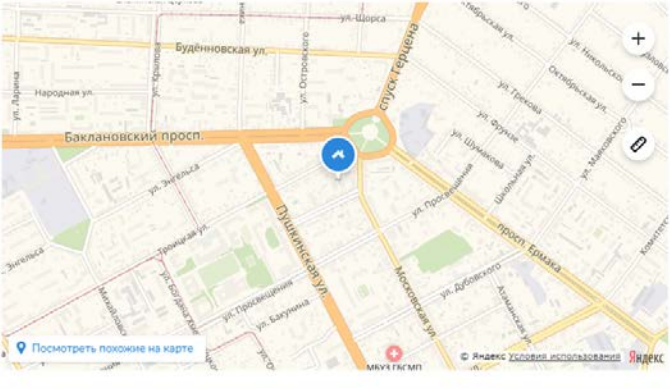
<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/194276112/>

Фотографии (26) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) Офис, 410 м²

Планировка: Смешанная
Состояние: Офисная отделка

Ростовская область, Новочеркасск, пер. Кривопустенко, 6

[На карте](#) [Панорама](#) [Положение рядом](#)



Тип здания: **Офисно-жилой комплекс** | Общая площадь: **410 м²**

10 800 000 Р [↑](#) [↓](#)

26 342 Р за м²

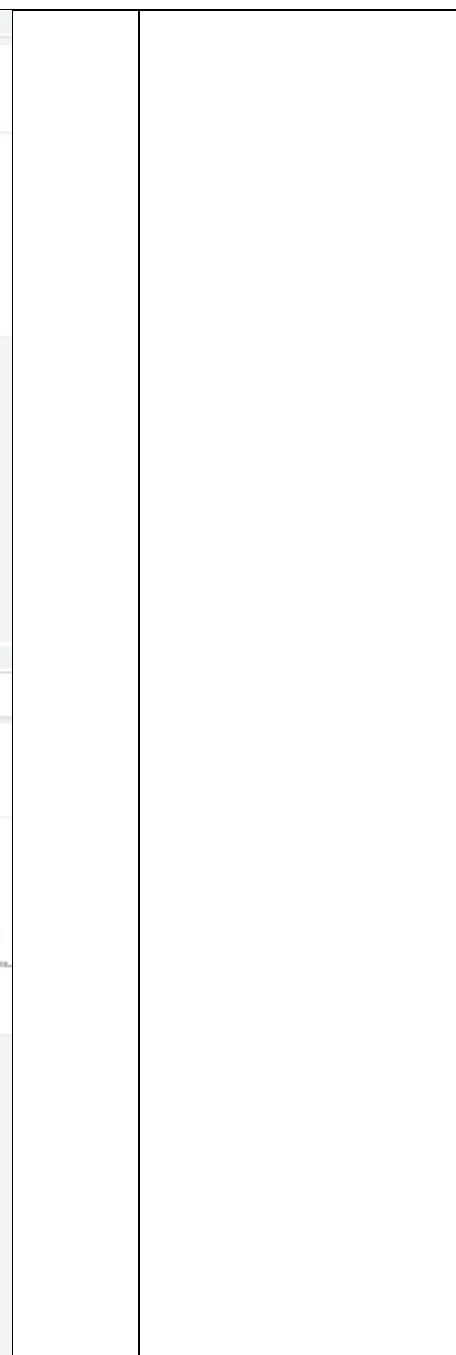
PRO
Терра
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 312 объектов

+7 909 422-42-47

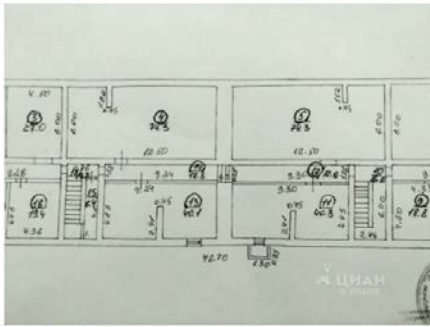
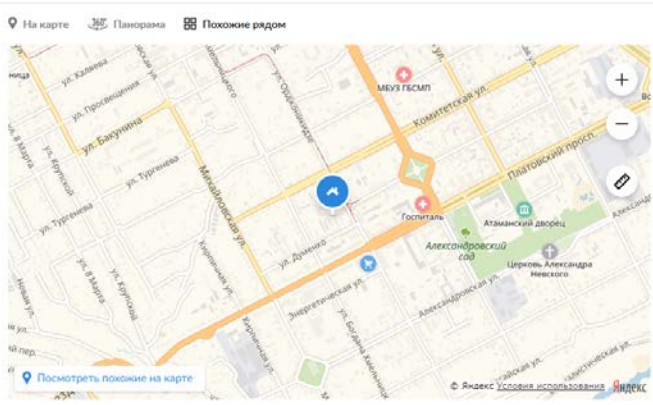

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Свободное назначение, 74,3 м²
 Ростовская область, Новочеркасск, ул. Думенко, 6
 Площадь 74,3 м²
 Этаж -1 из 5
 Помещение Свободно
 Продается полуподвальное помещение свободного назначения в жилом пятиэтажном доме под различные виды деятельности: детская школа развития, ART-студия, фото-студия, школа иностранных языков, обучающий центр, фитнес-студию, ателье, офисное помещение. Здание находится в глубине двора, что безопасно для маленьких детей. Состояние стройвариант. В здании имеется: централизованное отопление и водоснабжение, электроэнергия, интернет. Есть аварийный выход, высокие потолки, парковка рядом. Помещение находится в самой оживленной части города, в районе Азовского рынка, что обеспечивает высокий трафик. Торг.
 Каталожный номер В004143
 Тип сделки Свободная продажа
 Тип здания Жилой комплекс
 Общая площадь 74,3 м²



14 132 <https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199464467/>

<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/19946446/</p> <h3>Свободное назначение, 74,3 м²</h3> <p>Ростовская область, Новочеркасск, ул. Думенко, 6 <small>На карте</small></p> <p>В избранное Поделиться Пожаловаться</p>  <p>4 фото</p> <p>Площадь: 74,3 м² Этаж: -1 из 5 Помещение: Свободно</p> <p>Продается полуподвальное помещение свободного назначения в жилом пятиэтажном доме под различные виды деятельности: детская школа развития, ART-студия, фото-студия, школа иностранных языков, обучающий центр, фитнес-студия, ателье, офисное помещение. Здание находится в глубине двора, что безопасно для маленьких детей. Состояние стройвариант. В здании имеется: централизованное отопление и водоснабжение, электроэнергия, интернет. Есть аварийный выход, высокие потолки, парковка рядом. Помещение находится в самой оживленной части города, в районе Азовского рынка, что обеспечивает высокий трафик. Торг. Каталожный номер В004143</p> <p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/19946446/</p>										
<p>Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо</p> <h4>Условия сделки</h4> <table border="0"> <tr><td>Цена</td><td>1 050 000 ₽</td></tr> <tr><td>Ставка</td><td>14 132 ₽ за м²</td></tr> <tr><td>Налог</td><td>НДС включен: 175 000 ₽</td></tr> <tr><td>Тип сделки</td><td>Свободная продажа</td></tr> </table> <p>Уточнить условия Пожаловаться</p> <p>Ростовская область, Новочеркасск, ул. Думенко, 6</p>  <p>Тип здания: Жилой комплекс Общая площадь: 74,3 м²</p>	Цена	1 050 000 ₽	Ставка	14 132 ₽ за м ²	Налог	НДС включен: 175 000 ₽	Тип сделки	Свободная продажа	<p>1 050 000 ₽</p> <p>14 132 ₽ за м²</p> <p>ПРО: ЛЕНДЛОРД Агентство недвижимости На рынке с 1994 года Еще 1374 объекта</p> <p>+7 863 303-50-77</p> <p>Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка</p> <p>Написать сообщение</p> <p> Татьяна Корнева Нет отзывов</p>	
Цена	1 050 000 ₽									
Ставка	14 132 ₽ за м ²									
Налог	НДС включен: 175 000 ₽									
Тип сделки	Свободная продажа									
<p>Свободное назначение, 400 м² Ростовская область, Новочеркасск, Цимлянский пер., 1В Площадь 400 м² Этаж 1 из 5 Помещение Свободно Назначение: фитнес, салон красоты, хостел, офис, клиентский офис Полуподвальное помещение, при строительстве дома было запланировано как магазин. 4 отдельных входа. Без какой-либо отделки Тип сделки Свободная продажа Витринные окна Есть Вход Отдельный с улицы Состояние Типовой ремонт</p>	<p>12 500</p>	<p>https://rostov.cian.ru/sale/commercial/195955718/</p>								

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/195955718/>

Свободное назначение, 400 м²

Ростовская область, Новочеркасск Цимлянский пер., 1В На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

11 фото

Площадь	Этаж	Помещение
400 м ²	1 из 5	Свободно

Назначение: фитнес, салон красоты, хостел, офис, клиентский офис
 Полуподвальное помещение, при строительстве дома было запланировано как магазин. 4 отдельных входа. Без какой либо отделки

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	5 000 000 Р
Ставка	12 500 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

5 000 000 Р
 12 500 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

ID 19925852
+7 928 226-06-11
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Свободное назначение, 154 м²
 Ростовская область, Новочеркасск, Славянский пер., 2А
 Площадь 154 м²
 Этаж 1 из 6
 Помещение Свободно
 помещение свободного назначения 154 м..от собственника!!!!ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД!!!!свет,вода,канализация!!!!2 больших зала!!!!
 Тип сделки Свободная продажа
 Состояние Требуется капитальный ремонт


<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/157031404/>

Свободное назначение, 154 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Славянский пер., 2А На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

11 фото



Площадь	Этаж	Помещение
154 м ²	1 из 6	Свободно

помещение свободного назначения 154 м..от собственника!!!!ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД!!!! свет,вода,канализация!!!!2 больших зала!!!!

3 800 000 Р
 24 676 Р за м²

вячеслав гончарук
 Еще 1 объект
+7 908 511-50-61
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

24 676

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/157031404/>

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/157031404/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 154 м²

Условия сделки

Цена	3 800 000 ₽
Ставка	24 676 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 633 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 3 м

Состояние Требуется капитальный ремонт

Ростовская область, Новочеркасск, Славянский пер., 2А

3 800 000 ₽

24 676 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

владислав гончарук
Еще 1 объект

+7 908 511-50-61

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение


Свободное назначение, от 114 до 235 м²
 Ростовская область, Новочеркасск, Баклановский просп., 188
 от 114 до 235 м² Этаж
 1 из 9 Помещение
 Свободно Назначение: фитнес
 Продается помещение, под магазин, фитнес клуб, досуговый центр. Помещение частично с отделкой, сухое, теплое. Возможна продажа части. Реальному покупателю торг
 Тип сделки Свободная продажа
 Вход Отдельный с улицы
 Состояние Типовой ремонт
 Количество мокрых точек 3

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/193039367/

Свободное назначение, от 114 до 235 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Баклановский просп., 188 На карте

В избранное Пожаловаться



4 фото

Площадь Этаж Помещение
от 114 до 235 м² 1 из 9 Свободно

Назначение: фитнес

Продается помещение, под магазин, фитнес клуб, досуговый центр. Помещение частично с отделкой, сухое, теплое. Возможна продажа части. Реальному покупателю торг

от 3 395 745 до 7 000 000 ₽

29 788 ₽ за м²

ID 1000570

+7 965 344-34-41
+7 938 104-48-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

29 788

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/193039367/

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/193039367/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 235 м²

Условия сделки

Цена	от 3 395 745 до 7 000 000 ₽
Ставка	29 788 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 517 995-1 067 796 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 3 м

Вход Отдельный с улицы

Состояние Типовой ремонт

Количество мокрых точек 3

Ростовская область, Новочеркасск, Баклановский просп., 188

от 3 395 745 до 7 000 000 ₽

29 788 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 1000570

+7 965 344-34-41
+7 938 104-48-08

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Свободное назначение, 336,8 м²
 в офисном здании «на ул. Будённой, 277»
 Ростовская область, Новочеркасск, Буденновская ул., 277
 Площадь 336,8 м²
 Этаж 3 из 4
 Помещение Свободно
 Назначение: свободное назначение
 Помещение свободного назначения. Расположено на 3-м этаже офисного здания, общий вход. Все инженерные коммуникации центральные (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение). Хорошее состояние. В состав цены также входит доля в земельном участке площадью 444,2 кв.м.
 Тип сделки Свободная продажа
 Вход Общий с улицы
 Состояние Требуется косметический ремонт

Свободное назначение, 336,8 м²
 в офисном здании «на ул. Будённой, 277»
 Ростовская область, Новочеркасск, Буденновская ул., 277 [На карте](#)

10 170 000 ₽
 30 196 ₽ за м²

+7 915 339-54-71

Площадь: 336,8 м² | Этаж: 3 из 4 | Помещение: Свободно

Назначение: свободное назначение
 Помещение свободного назначения. Расположено на 3-м этаже офисного здания, общий вход. Все инженерные коммуникации центральные (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение). Хорошее состояние. В состав цены также входит доля в земельном участке площадью 444,2 кв.м.

30 196

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/154380677/>

Условия сделки

Цена	10 170 000 ₽
Ставка	30 196 ₽ за м ²
Налог	НДС включен 1 695 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

10 170 000 ₽
 30 196 ₽ за м²

+7 915 339-54-71

Вход: Общий с улицы
 Состояние: Требуется косметический ремонт
 Парковка: Наземная
 Количество мест: 40

Свободное назначение, 16 м²
 Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул.
 Площадь 16 м²
 Этаж 3 из 3
 Помещение Свободно
 Продажа коммерческой недвижимости на 3 этаже 3 этажного здания, Ростовская обл., г. Новочеркасск по ул. Московская, район - ЖР Центральный. Общая площадь 16 кв.м. Категория коммерческого объекта: помещения свободного назначения. Нежилое помещение находится в торговом центре в самом сердце

42 750

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734339/>

города, рядом остановки общественного транспорта, высокий пешеходный трафик. Номер в базе компании: 5234772

Тип сделки Свободная продажа

Состояние Типовой ремонт

Свободное назначение, 16 м²
Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул. [На карте](#)

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [⚙](#) [Пожаловаться](#)

684 000 Р ↑ ↓
42 750 Р за м²
Включены НДС

ПРО
Наследие
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 1429 объектов
+7 918 850-37-51
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
16 м ²	3 из 3	Свободно

Продажа коммерческой недвижимости на 3 этаже 3 этажного здания, Ростовская обл., г. Новочеркасск по ул. Московская, район - ЖР Центральный. Общая площадь 16 кв.м. Категория коммерческого объекта: помещения свободного назначения. Нежилое помещение находится в торговом центре в самом сердце города, рядом остановки общественного транспорта, высокий пешеходный трафик. Номер в базе компании: 5234772

[https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734339/](#)

Фотографии (3) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) **Свободное назначение**

Условия сделки	
Цена	684 000 Р
Ставка	42 750 Р за м ²
Налог	НДС включен: 114 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние: **Типовой ремонт**

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул.

Продажа

Диапазон цен предложений на помещения/здания, аналогичные оцениваемым, в среднем, варьируется от 20 000 до 25 000 рублей за кв.м.

Широкий диапазон цен предложений варьируется в диапазоне 12 500 - 42 750 рублей за кв.м.

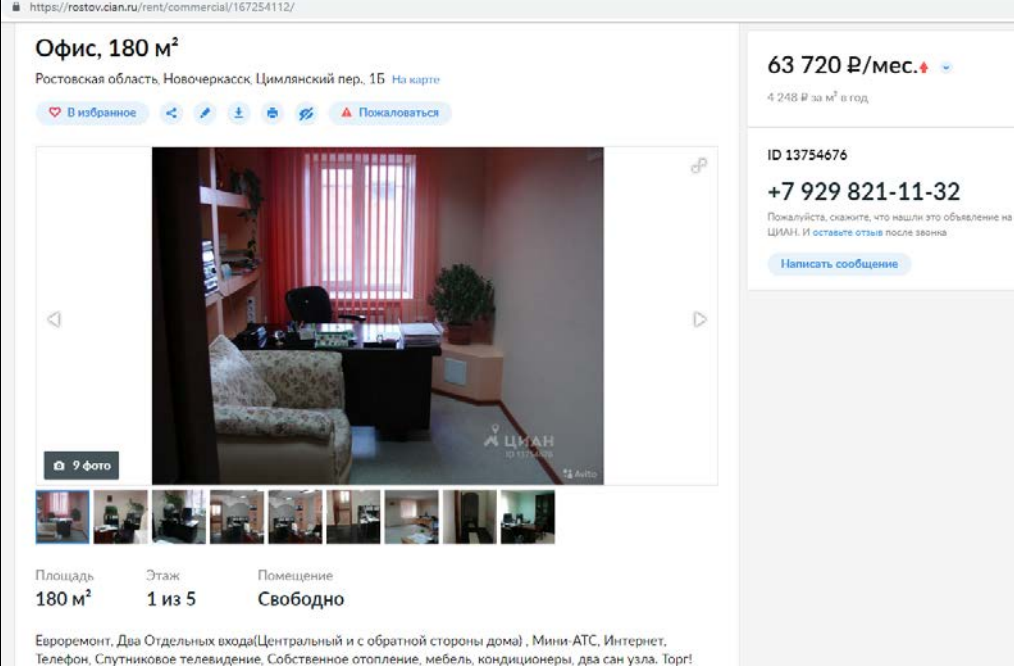
Нижняя граница диапазона (цены предложения менее 29 000 рублей за кв.м.) образована, преимущественно, предложениями по продаже помещений, имеющих одну или несколько характеристик:

- расположение на цокольном этаже или в подвале;
- отсутствие отдельного входа;
- наличие отделки, требующей ремонта;

Верхняя граница диапазона (цены предложения более 29 000 рублей за кв.м.) образована, преимущественно, предложениями по продаже помещений, имеющих одну или несколько характеристик:

- расположение на 1 этаже;
- наличие отдельного входа;
- наличие качественной отделки;
- хорошая транспортная доступность.

Анализ данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде офисных помещений/зданий аналогичных оцениваемым, расположенных в г. Новочеркасск:

Описание	Арендная ставка, руб./кв.м. в год	Источник информации
<p>Офис, 180 м² Ростовская область, Новочеркасск, Цимлянский пер., 1Б Площадь 180 м² Этаж 1 из 5 Помещение Свободно Евроремонт, Два Отдельных входа (Центральный и с обратной стороны дома), Мини-АТС, Интернет, Телефон, Спутниковое телевидение, Собственное отопление, мебель, кондиционеры, два сан узла. Торг! Коммунальные платежи - Эксплуатационные расходы –</p> <p>https://rostov.cian.ru/rent/commercial/167254112/</p> 	4 248	https://rostov.cian.ru/rent/commercial/167254112/

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/167254112/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Офис, 180 м²

Условия сделки			
Цена	63 720 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 248 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен. 9 720 Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	54 000 Р/место
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,8 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	26
Доступ	Свободный
Парковка	Наземная
Стоимость	54 000 Р/место

63 720 Р/мес. ↑

4 248 Р за м² в год

ID 13754676

+7 929 821-11-32

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


Свободное назначение, 18 м²
 в торговом центре «на Баклановском проспекте, 105А»
 Ростовская область, Новочеркасск, Баклановский просп., 105А
 Площадь 18 м²
 Этаж 2 из 3
 Помещение Свободно
 Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, спортзал, офис, фотостудия, массажный салон, торговое, салон
 Сдается помещение на 2-м этаже торгового центра "Поиск", 10 т.+коммуналка
 Коммунальные платежи -
 Эксплуатационные расходы -

6 672 <https://rostov.cian.ru/rent/commercial/200412733/>

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/200412733/

Свободное назначение, 18 м²
 в торговом центре «на Баклановском проспекте, 105А»
 Ростовская область, Новочеркасск, Баклановский просп., 105А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📧](#) [📞](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Нет фото

Площадь	Этаж	Помещение
18 м²	2 из 3	Свободно

Назначение: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, спортзал, офис, фотостудия, массажный салон, торговое, салон
 Сдается помещение на 2-м этаже торгового центра "Поиск", 10 т.+коммуналка

10 008 Р/мес. ↑

6 672 Р за м² в год

ID 15568027

+7 951 526-30-55

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/200412733/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение

Условия сделки

Цена	10 008 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 672 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 656 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

10 008 Р/мес. ↓
6 672 Р за м² в год

ID 15568027
+7 951 526-30-55
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Уточнить условия Пожаловаться

Состояние Типовой ремонт

Свободное назначение, 160 м²
Ростовская область, Новочеркасск, ул. Крылова, 8Б
Площадь
160 м²
Этаж
1 из 5
Помещение
Свободно
Назначение: клиника, магазин, коммерция, медицинский центр, салон красоты, офис
индивидуальные коммунальные платежи ,состояние отличное
Площадь 160 м²
Этаж 1 из 5
Помещение Свободно
Назначение: клиника, магазин, коммерция, медицинский центр, салон красоты, офис
индивидуальные коммунальные платежи ,состояние отличное
Коммунальные платежи -
Эксплуатационные расходы –


2 256

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/197685722/


https://rostov.cian.ru/rent/commercial/197685722/

Свободное назначение, 160 м²
Ростовская область Новочеркасск, ул. Крылова, 8Б На карте

В избранное Пожаловаться



6 фото



Площадь 160 м²
Этаж 1 из 5
Помещение Свободно

Назначение: клиника, магазин, коммерция, медицинский центр, салон красоты, офис
индивидуальные коммунальные платежи ,состояние отличное

30 080 Р/мес. ↓
2 256 Р за м² в год

ID 18499618
+7 908 195-75-85
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение


<p>https://rostov.cian.ru/rent/commercial/178113340/</p> <p>Свободное назначение, от 200 до 500 м²</p> <p>Условия сделки</p> <table border="1"> <tr> <td>Цена</td> <td>от 50 000 до 125 000 Р/мес.</td> <td>Тип аренды</td> <td>Прямая Аренда</td> </tr> <tr> <td>Ставка</td> <td>3 000 Р за м²/год</td> <td>Срок аренды</td> <td>Длительный</td> </tr> <tr> <td>Налог</td> <td>УСН</td> <td>Минимальный срок аренды</td> <td>11 мес.</td> </tr> <tr> <td>Обеспечительный платеж</td> <td>-</td> <td>Арендные каникулы</td> <td>Да</td> </tr> <tr> <td>Коммунальные платежи</td> <td>Включены</td> <td>Стоимость парковки</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>Включены</td> <td>Комиссия от клиента</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Предоплата</td> <td>1 месяц</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Юридический адрес: Предоставляется</p> <p>Высота потолков: 2,5 м</p> <p>Вход: Общий с улицы</p> <p>Состояние: Типовой ремонт</p> <p>Мощность, кВт: 380</p> <p>Ростовская область, Новочеркасск</p>	Цена	от 50 000 до 125 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда	Ставка	3 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный	Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.	Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да	Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-	Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-	Предоплата	1 месяц				
Цена	от 50 000 до 125 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда																											
Ставка	3 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный																											
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.																											
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да																											
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-																											
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-																											
Предоплата	1 месяц																													
<p>Свободное назначение, 25 м²</p> <p>Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул., 67А</p> <p>Площадь 25 м²</p> <p>Этаж 1 из 1</p> <p>Помещение Свободно</p> <p>Назначение: ателье одежды, пекарня, кондитерская, цветы, фрукты, продукты, кальянная, выпечка, мастерская, фотостудия, шиномонтаж, магазин, сервис</p> <p>Гараж, переделан под офис, подойдет под всё на что вашей фантазии хватит.</p> <p>Раздельный сан.узел, установлен бойлер. Сплит система, интернет, центральное отопление. Есть "яма", используется как склад. По согласованию оставляю все что на фото.</p> <p>(!!!)Как бонус рядом железный (красный, на фото слева) гараж сдам в подарок.</p> <p>Ремонтные каникулы рассматриваю.</p> <p>Находится в центре, за Сбербанком на ул. Московская 67а.</p> <p>Коммунальные платежи -</p> <p>Эксплуатационные расходы –</p>	6 240	https://rostov.cian.ru/rent/commercial/193028895/																												

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/193028895/


Свободное назначение, 25 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул., 67А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



15 фото



Площадь: 25 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Назначение: ателье одежды, пекарня, кондитерская, цветы, фрукты, продукты, кальянная, выпечка, мастерская, фотостудия, шиномонтаж, магазин, сервис

Гараж, переделан под офис, подойдет под всё на что вашей фантазии хватит. Раздельный санузел, установлен бойлер. Сплит система, интернет, центральное отопление. Есть "яма", используется как склад. По согласованию оставляю все что на фото. (!!!)Как бонус рядом железный (красный, на фото слева) гараж сдам в подарок. Ремонтные каникулы рассматриваю. Находится в центре, за Сбербанком на ул. Московская 67а.

13 000 ₽/мес. [↑](#) [↓](#)
6 240 Р за м² в год

ID 17633666
+7 985 919-77-07
+7 928 180-47-17
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/193028895/

Фотографии (15) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) Свободное назначение, 25 м²

Условия сделки

Цена	13 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 240 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 975 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	↓	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	↓	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [⚠️ Пожаловаться](#)


Высота потолков: 3,5 м
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Типовой ремонт
Количество мокрых точек: 2
Мощность, кВт: 5

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул., 67А

13 000 ₽/мес. [↑](#) [↓](#)
6 240 Р за м² в год

ID 17633666
+7 985 919-77-07
+7 928 180-47-17
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

<p>Свободное назначение, 194 м² Ростовская область, Новочеркасск, Атаманская ул., 61 Площадь 194 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно Сдается в аренду помещение от собственника. Отдельно стоящее здание на участке 12 соток имеет два отдельных входа со двора. Коммунальные услуги не включены в стоимость арендной платы. Коммунальные платежи - Эксплуатационные расходы - Вход Отдельный со двора Состояние Типовой ремонт</p>	<p>3 600</p>	<p>https://rostov.cian.ru/rent/commercial/190995444/</p>
---	--------------	--


<p>https://rostov.cian.ru/rent/commercial/190995444/</p> <p>Свободное назначение, 194 м² Ростовская область, Новочеркасск, Атаманская ул., 61 На карте</p> <p>В избранное Пожаловаться</p>  <p>20 фото</p> <p>Площадь: 194 м² Этаж: 1 из 2 Помещение: Свободно</p> <p>Сдается в аренду помещение от собственника. Отдельно стоящее здание на участке 12 соток имеет два отдельных входа со двора. Коммунальные услуги не включены в стоимость арендной платы.</p>																																						
<p>https://rostov.cian.ru/rent/commercial/190995444/</p> <p>Фотографии (20) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 194</p> <p>Условия сделки</p> <table border="1"> <tr> <td>Цена</td> <td>58 200 ₽/мес.</td> <td>Тип аренды</td> <td>Прямая Аренда</td> </tr> <tr> <td>Ставка</td> <td>3 600 ₽ за м²/год</td> <td>Срок аренды</td> <td>Длительный</td> </tr> <tr> <td>Налог</td> <td>НДС включен: 9 700 ₽</td> <td>Минимальный срок аренды</td> <td>11 мес.</td> </tr> <tr> <td>Обеспечительный платеж</td> <td>-</td> <td>Арендные каникулы</td> <td>Нет</td> </tr> <tr> <td>Коммунальные платежи</td> <td>-</td> <td>Стоимость парковки</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Эксплуатационные расходы</td> <td>-</td> <td>Комиссия от клиента</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Предоплата</td> <td>1 месяц</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Уточнить условия Пожаловаться</p> <table border="1"> <tr> <td>Юридический адрес:</td> <td>Предоставляется</td> </tr> <tr> <td>Высота потолков:</td> <td>2.8 м</td> </tr> <tr> <td>Вход:</td> <td>Отдельный со двора</td> </tr> <tr> <td>Состояние:</td> <td>Типовой ремонт</td> </tr> </table> <p>58 200 ₽/мес. </p> <p>3 600 ₽ за м² в год</p> <p>ID 17611108</p> <p>+7 928 130-50-58 +7 931 261-66-64</p> <p>Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка</p> <p>Написать сообщение</p>	Цена	58 200 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда	Ставка	3 600 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный	Налог	НДС включен: 9 700 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.	Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет	Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-	Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-	Предоплата	1 месяц			Юридический адрес:	Предоставляется	Высота потолков:	2.8 м	Вход:	Отдельный со двора	Состояние:	Типовой ремонт		
Цена	58 200 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда																																			
Ставка	3 600 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный																																			
Налог	НДС включен: 9 700 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.																																			
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет																																			
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-																																			
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-																																			
Предоплата	1 месяц																																					
Юридический адрес:	Предоставляется																																					
Высота потолков:	2.8 м																																					
Вход:	Отдельный со двора																																					
Состояние:	Типовой ремонт																																					
<p>Свободное назначение, 503 м² Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул., 22 Площадь 503 м² Этаж 1 из 2 Помещение Занято до авг 2018 Назначение: банк, парикмахерская, кафе/ресторан, медицинский центр, аптека, продукты, магазин, алкомаркет, бытовая техника, детские товары, мебель, обувь, стрит ритейл Сдается двухэтажное здание на ул. московская, 22. Первая линия, 2 этажа, подвал, все коммуникации центральные, возможность размещение вывески на фасаде, общая площадь I этажа 154.8 кв.м, торговый зал площадью 95.5 кв.м., общая площадь II этажа 200.8 кв.м, торговый зал площадью 99.7 кв.м, общая площадь подвального помещения 147.4 кв.м, склад площадью 99.3 кв.м. Коммунальные платежи - Эксплуатационные расходы –</p>	12 312	https://rostov.cian.ru/rent/commercial/190260529/																																				

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/190260529/

Свободное назначение, 503 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул., 22 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



1 фото

Площадь: 503 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Занято до авг 2018

Назначение: банк, парикмахерская, кафе/ресторан, медицинский центр, аптека, продукты, магазин, алкомаркет, бытовая техника, детские товары, мебель, обувь, стрит ритейл

Сдается двухэтажное здание на ул. московская, 22. Первая линия, 2 этажа, подвал, все коммуникации центральные, возможность размещения вывески на фасаде, общая площадь I этажа 154.8 кв.м, торговый зал площадью 95.5 кв.м., общая площадь II этажа 200.8 кв.м, торговый зал площадью 99.7 кв.м, общая площадь подвального помещения 147.4 кв.м, склад площадью 99.3 кв.м.

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/190260529/

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо **Свободное назначение**

Условия сделки

Цена	516 078 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 312 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 78 468 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	516 000 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

Высота потолков	3,3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

516 078 ₽/мес. [↓](#)

12 312 ₽ за м² в год

ID 12347798

+7 903 438-93-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Свободное назначение, 60 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Энергетическая ул., 23/54

Площадь 60 м²

Этаж 1 из 1

Помещение Свободно

Коммунальные платежи -

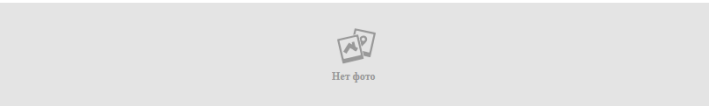
Эксплуатационные расходы -

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/169453574/

Свободное назначение, 60 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Энергетическая ул., 23/54 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Нет фото

Площадь: 60 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

21 240 ₽/мес. [↓](#)

4 248 ₽ за м² в год

ID 14094897

+7 918 551-99-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/169453574/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Свободное назнач

Условия сделки

Цена	21 240 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 248 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 240 Р	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

21 240 Р/мес. ⬆

4 248 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

ID 14094897
+7 918 551-99-54
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 3,8 м
Состояние Типовой ремонт

Свободное назначение, от 20 до 55 м²
Ростовская область, Новочеркасск, Дачная ул.
Площадь от 20 до 55 м²
Этаж 1 из 1
Помещение Свободно
Коммунальные платежи -
Эксплуатационные расходы -
Вход Отдельный с улицы
Состояние Типовой ремонт

2 328

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/167270658/

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/167270658/

Свободное назначение, от 20 до 55 м²
Ростовская область, Новочеркасск, Дачная ул. На карте

В избранное

Нет фото

Площадь от 20 до 55 м²
Этаж 1 из 1
Помещение Свободно

Назначение: магазин, склад, малое производство
Сдаю нежилое помещение.

от 3 880 до 10 670 Р/мес. ⬇

2 328 Р за м² в год ⬆

ID 13756551
+7 951 849-27-25
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

https://rostov.cian.ru/rent/commercial/167270658/

Фотографии (0) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначе
м²

Условия сделки

Цена	от 3 880 до 10 670 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	2 328 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 580-1 595 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

от 3 880 до 10 670 Р/мес. ⬇

2 328 Р за м² в год ⬆

ID 13756551
+7 951 849-27-25
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Уточнить условия Пожаловаться

Вход Отдельный с улицы
Состояние Типовой ремонт
Количество мокрых точек 2
Мощность, кВт 19

Диапазон арендных ставок на помещения/здания, аналогичные оцениваемым, в среднем варьируется от 3 000 до 5 000 рублей за кв.м. в год.

Широкий диапазон ставок 2 200-12 300 рублей за кв.м. в год.

Обзор рынка коммерческой недвижимости Ростова и Ростовской области в I квартала 2018 года²

На рынке офисной недвижимости наметилось оживление — арендаторы переезжают в более качественные офисы. По словам участников рынка, процент свободных площадей в офисных зданиях снижается. Лучше всего заполнены качественные бизнес-центры классов А и В. Ставки аренды остаются стабильными.

По словам директора компании «Хорошие офисы» (управляет несколькими офисными зданиями) Олега Пилипенко, за 2017 год заполняемость офисных объектов компании увеличилась и составляет 92%, количество площадей в управлении тоже приросло. Ставки аренды офисов остались на прежнем уровне.

— В 2017 году цены на офисную недвижимость в Ростове практически стояли на месте, а все изменения были в рамках статистической погрешности, — говорит гендиректор DDC Consulting Елена Полюшенко. — Начало 2018 года изменений в эту тенденцию не внесло. Более того, в управляемых нами проектах арендные ставки мы не корректировали с 2014 года. Неизменно растут лишь тарифы за пользование коммунальными ресурсами, которые мы обязаны компенсировать ресурсоснабжающим организациям.

По словам Елены Полюшенко, сейчас ставки составляют 450–500 руб. за кв. м в месяц в зданиях компании, не относящихся к какому-либо классу; около 650 руб. за кв. м в месяц в классе В– и около 800 руб. за кв. м в месяц в классе В+. Более высокие ставки присваиваются индивидуально в зависимости от объективных повышенных потребительских характеристик офиса.

По данным мониторинга N, средняя ставка в бизнес-центрах класса А составляет 950 руб. за кв. м в мес. (на примере 4 бизнес-центров, см. таблицы).

ТАБЛИЦА 1. ПРЕДЛАГАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСОВ В ЦЕНТРЕ И НА ОКРАИНАХ В НЕПРОФИЛЬНЫХ ЗДАНИЯХ		
РАСПОЛОЖЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ЦЕНА, РУБ./КВ. М
Доломановский	200	800
Красноармейская/Буденновский	366	1000
Пушкинская	44	800
Доломановский	150	700
Буденновский	65	600
Шаумяна	145	600
Б. Садовая	367	1100
Красноармейская	80	700
Лермонтовская	20,36	900
Космонавтов/Квадро	85	700
Добровольского/Борно	61	500
Жданова	120	600
Королева	115	600
Евдокимова	59	400
Добровольского	90	800
Стачки	142	800
50-летия Ростсельмаша	156,7	600
Источник: rostov.life-realty.ru.		

ТАБЛИЦА 2. СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСОВ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ			
РАСПОЛОЖЕНИЕ	КЛАСС	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ЦЕНА, РУБ./КВ. М В МЕС.
Лига наций	А	Любая	1200
Пять морей	А	174	950
Купеческий двор	А	179,6	850
Риверсайд-Дон	А	75	700
Турмалин	Н/д	300	700
Варфоломеева, 259	В+	45,8	700
Ростовский	В	90	700
Центральный (ул. Обороны)	В+	44	600
Нагибина	С+	25	500
Советская	С+	51	500
Средняя цена			740
Источник: rostov.life-realty.ru, «Офис-Сервис», данные риелторов.			

По наблюдениям управляющего партнера АН «Парус» Максима Хмеля, в современных бизнес-центрах ставки аренды колеблются в диапазоне 700–1500 руб. за кв. м в мес. По его словам, в БЦ «Лига наций» базовая ставка аренды составляет 1200 руб. и на сегодняшний день там нет свободных офисов.

² http://gorodn.ru/razdel/delovaya_nedvizhimost_free/rynok_ofisov/20353/

— Ситуация на рынке неплохая, это касается в первую очередь дорогих офисов, — говорит он. — Аренду в «Лиге наций» рассматривают крупные федеральные и местные компании, которые подрастают и хотят перебраться в более качественный и комфортный офис.

По мнению директора по маркетингу концерна «Единство» Марии Калашниковой, ставки аренды в БЦ «Риверсайд-Дон» остаются стабильными. В зависимости от площади, уровня отделки, вида из окон и этажа они могут варьироваться от 700 до 1200 руб. за кв. м в мес.

— В целом в течение прошлого года ротация арендаторов была минимальная и ниже 85% заполняемость не опускалась, сейчас она составляет 92%, — говорит Мария Калашникова.

По словам Елены Полюшенко, в офисных зданиях, курируемых DDC Consulting, доля свободных площадей на сегодняшний день составляет 5–10%.

— С заполняемостью в офисном сегменте ситуация двоякая, — говорит она. — С одной стороны, по-прежнему остаются вакантными помещения в «непрофессиональных» зданиях: бывших НИИ, административных и прочих объектах, которые изначально не строились для функционирования на арендном рынке на основании детального анализа конкурентов и не формировали уникальную концепцию. Такие здания продолжают терять арендаторов, переезжающих в более качественные помещения. Владельцы «непрофессиональных» объектов демпингуют в попытке заполнить площади, и, в принципе, данный подход способен привлечь арендаторов, для которых вопрос сокращения расходов критичен. С другой стороны, качественные здания сокращают вакантность, и для крупных требовательных арендаторов рынок выглядит как рынок арендодателя. Для непритязательных арендаторов выбор присутствует и будет присутствовать еще долго.

— Можно сказать, на глазах улучшилась обстановка со спросом на офисы, — рассуждает эксперт по аренде коммерческой недвижимости АН «Титул» Владимир Литвинов. — Сейчас стали поступать заявки на большие площади — 800–1000 кв. м, правда, в определенных местах. Заполняемость бизнес-центров за прошедший год повысилась. Я недавно интересовался ситуацией в «Ростовском» и «Белом слоне» и очень удивился, что там уже занято 90% площадей. Объявлений еще много висит, но подобрать офис стало труднее. Мы это чувствуем, потому что к нам стали больше обращаться. Ведь когда выбор большой и цены низкие, арендаторы и сами без проблем находят офисы. А сейчас все хорошие места заняты.

По словам Владимира Литвинова, цены немного подравнялись. Если раньше основная масса арендаторов искала офис не дороже 400–500 руб. за кв. м в месяц, то сейчас готовы рассматривать и ставку 500–600 руб. за кв. м в месяц.

По данным мониторинга N, средняя цена на офисы в центре города составляет 800 руб. за кв. м в месяц, в районах — 620 руб. за кв. м в месяц. По прогнозам экспертов, в этом году возможно повышение цен на офисы.

Данные по Ростовской области представлены в Разделе 4.2. настоящего Отчёта.

г) Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены для офисно-торговой недвижимости

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов характерны для всего сегмента торгово-офисной недвижимости

Скидка на торг/ Цена предложения

Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидка с публикуемых цен предложения составляет 3-20% («Справочник оценщика недвижимости - 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 271-298, собственные архивные данные).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 179

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,8%	9,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	9,5%	9,1%	9,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,5%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,4%	7,1%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	6,8%	6,4%	7,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	6,5%	6,1%	6,8%

Общая площадь

Данная поправка отражает разность цены в зависимости от площади объектов аналогов и объекта оценки («Справочник оценщика недвижимости - 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 184, собственные архивные данные).

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Доступ к объекту

Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, разница на доступ к объекту составляет 14-30% («Справочник оценщика недвижимости - 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 168, собственные архивные данные).

Таблица 89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,76	0,80

Тип объекта

Разница в цене встроенного помещения и стоимости здания целиком 10-12% («Справочник оценщика недвижимости - 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные

типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А. , Нижний Новгород 2017, стр. 193, собственные архивные данные).

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Тип площади

(«Справочник оценщика недвижимости -2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 199, собственные архивные данные).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85

Материал стен

Поправка отражает разницу в материалах здания и находится в интервале 15-41% согласно («Справочник оценщика недвижимости -2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 206, собственные архивные данные).

Матрицы коэффициентов

Таблица 117

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,20	1,41
	сэндвич	0,83	1	1,17
	дерево	0,71	0,85	1

Таблица 118

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,15	1,32
	сэндвич	0,87	1	1,15
	дерево	0,76	0,87	1

Наличие отдельного входа

Поправка отражает разницу помещений с отдельным входом с улице и без него и находится в интервале 14-16% согласно («Справочник оценщика недвижимости -2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 213, собственные архивные данные).

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Расположения помещения в здании (этаж)

(«Справочник оценщика недвижимости -2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 219, собственные архивные данные).

Таблица 127

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Физическое состояние объекта

(«Справочник оценщика недвижимости -2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр.231, собственные архивные данные).

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Состояние внутренней отделки

(«Справочник оценщика недвижимости -2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакцией Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 240, собственные архивные данные).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,64	1,43	1,22	1

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Функциональное назначение объекта

(«Справочник оценщика недвижимости -2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакции Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 254, собственные архивные данные).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококлассный офисный центр объект	высококлассный торговый объект	объект общественного питания
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,81	0,79	0,63
	высококлассный офисный центр объект	1,24	1	0,98	1,00
	высококлассный торговый объект	1,27	1,03	1	1,00
	объект общественного питания	1,16	0,94	0,92	

Таблица 158

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококлассный офисный центр объект	высококлассный торговый объект	объект общественного питания
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,81	0,77	0,63
	высококлассный офисный центр объект	1,24	1	0,95	1,00
	высококлассный торговый объект	1,30	1,05	1	1,00
	объект общественного питания	1,17	0,95	0,90	

Состав арендной ставки

(«Справочник оценщика недвижимости -2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» по редакции Лайфера Л.А., Нижний Новгород 2017, стр. 264, собственные архивные данные).

наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
удельная арендная ставка			
отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Каких - либо существенных страновых факторов, способных повлиять на стоимость оцениваемого объекта, не выявлено.

Социально-экономическое развитие региона можно охарактеризовать как стабильное, как-либо региональных факторов влияния на оцениваемый объект не выявлено.

Земельные участки (продажа)

Диапазон цен на земельные участки, аналогичные участку под объектом оценки, варьируются от 85 714 до 722 223 рублей за сотку.

Проведя анализ предложений, оценщик пришел к выводу, что на рынке земель под застройку многофункциональными торговыми центрами ярко выражены 2 категории цен:

К верхней границе диапазона цен (515 000 – 722 000 рублей за сотку) относятся участки, преимущественно небольших площадей (менее 50 соток), расположенные непосредственно в населенных пунктах с численностью населения 100 000 – 200 000 тыс. человек.

К нижней границе диапазона цен (85 000 – 253 000 рублей за сотку) относятся участки крупных площадей, расположенные в крупных и малых населенных пунктах.

К нижней границе диапазона цен (85 000 – 253 000 рублей за сотку) относятся участки, расположенные на удалении от населенных пунктов, численностью населения 100 000 – 200 000 тыс. человек.

В связи с вышеизложенным и принимая во внимание то, что оцениваемые земельные участки находятся непосредственно в населенных пунктах, расчет произведен по верхней границе диапазона цен.

Помещения свободного назначения (аренда)

Диапазон арендных ставок на помещения/здания, аналогичные оцениваемым, в среднем варьируется от 3 000 до 5 000 рублей за кв.м. в год.

Широкий диапазон ставок 2 200-12 300 рублей за кв.м. в год.

Помещения свободного назначения (продажа)

Диапазон цен предложений на помещения/здания, аналогичные оцениваемым, в среднем, варьируется от 20 000 до 25 000 рублей за кв.м.

Широкий диапазон цен предложений варьируется в диапазоне 12 500 - 42 750 рублей за кв.м.

Нижняя граница диапазона (цены предложения менее 29 000 рублей за кв.м.) образована, преимущественно, предложениями по продаже помещений, имеющих одну или несколько характеристик:

- расположение на цокольном этаже или в подвале;
- отсутствие отдельного входа;
- наличие отделки, требующей ремонта;

Верхняя граница диапазона (цены предложения более 29 000 рублей за кв.м.) образована, преимущественно, предложениями по продаже помещений, имеющих одну или несколько характеристик:

- расположение на 1 этаже;
- наличие отдельного входа;
- наличие качественной отделки;

- хорошая транспортная доступность.

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

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. (ФСО №7, п.13)

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. (ФСО №7, п.14)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. (ФСО №7, п.15)

При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику(пользователю) имущества.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника (пользователя), либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ НЭИ призван выявить наилучшее и наиболее эффективное использование.

Физическая возможность использования.

Объемно-планировочные и конструктивные решения помещения не ограничивают варианты его использования. По назначению оцениваемое помещение может рассматриваться в качестве жилой, торгово-офисной, складской или административной недвижимости.

Форма и рельеф земельных участков не ограничивают варианты их использования. С точки зрения физической возможности, оцениваемые участки могут использоваться под застройку жилой, торгово-офисной, складской или административной недвижимости.

Юридическая допустимость использования.

В соответствии с предоставленной на оцениваемое помещение документацией, оно является нежилым.

Таким образом, использование помещения в качестве жилого, с точки зрения, юридической допустимости не представляется возможной.

Иная разрешительная документация о возможном использовании помещения в распоряжении Оценщиков отсутствует.

Таким образом, при определении юридически допустимых вариантов использования объекта недвижимости Оценщики руководствовались документами, в соответствии с которыми, критерию юридической допустимости соответствует вариант использования помещения как нежилого.

Согласно предоставленной заказчиком информации, оцениваемые участки, имеют следующие характеристики:

№ п/п	Наименование	Сегмент рынка
1	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100	Земли населенных пунктов (по категории); Земельные участки коммерческого назначения под торгово-офисную застройку (по назначению)
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а (180/1000), кадастровый номер 61:55:0011702:79	Земли населенных пунктов (по категории); Земельные участки коммерческого назначения под торгово-офисную застройку (по назначению)

Иная разрешительная документация о возможном использовании земельного участка в распоряжении Оценщиков отсутствует.

Таким образом, при определении юридически допустимых вариантов использования земельных участков, Оценщики руководствовались документами, в соответствии с которыми, критерию юридической допустимости соответствует вариант использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования.

Финансовая целесообразность.

Местоположение помещения и земельных участков характеризуются хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения, не снижающим их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Максимальная эффективность.

Основываясь на анализе условий рынка, физических и технических характеристиках объекта, его расположении, а также физически возможных, юридически разрешенных и финансово целесообразных вариантах использования объекта, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их текущее использование.

Анализ НЭИ для объекта незавершенного строительства не проводился, ввиду отсутствия инвариантности его использования.

3.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Обзор подходов

Для определения рыночной стоимости недвижимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости.

Доходный подход

В рамках доходного подхода используются метод капитализации дохода и метод дисконтирования доходов (денежного подхода).

В основе метода капитализации дохода лежит предпосылка, что целью приобретения доходной недвижимости или другого актива является получение прибыли на вложенные средства в форме получения периодического дохода. Цена приобретения представляет собой сумму средств, уплаченную за право получения известного (или прогнозируемого) дохода от объекта. Соотношение величин дохода и стоимости прав на его получение определяется коэффициентом капитализации.

Метод дисконтирования будущих денежных потоков исходит из предпосылки, что недвижимое имущество приобретается инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества. Он рассматривает это имущество в виде набора будущих выгод и оценивает его привлекательность как соотношение этих будущих выгод и ценой, по которой этот объект может быть приобретен. Эти выгоды находят отражение в конечном итоге в денежной форме на период владения. Оплата за право производится немедленно. Выгоды от владения этим правом проявляются в будущем, и они составляют меньшую стоимость в сравнении с немедленно полученными выгодами. Следовательно, стоимость оцениваемых активов равна приведенной стоимости будущих выгод, вытекающих из права собственности/права пользования этих активов.

Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, в течение последних 1-2 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым

объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду. Он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости.

Валовый рентный мультипликатор — это отношение продажной цены или к потенциальному или к действительному валовому доходу.

Этот метод осуществляется в три этапа:

1. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.
2. Определяется отношение к продажной цене валового дохода, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор.

$$V = D_p \cdot ВРМ = D_p \cdot \frac{C_{ан}}{ПВД_{ан}}, \text{ где}$$

V — вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

Dr — рентный доход оцениваемого объекта;

ВРМ — валовый рентный мультипликатор;

San — цена продажи аналога;

ПВДан — потенциальный валовый доход аналога.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости.

Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно:

- оставшийся срок службы
- уровень операционных расходов
- характерных для данного объекта
- ожидания рынка в отношении роста арендных ставок
- финансовые условия сделки и т. п.

Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки.

Затратный (имущественный) подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При оценке недвижимости применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценивание и устаревание.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения — это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается

применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + (CтЗ \cdot Пдев - ИΣ),$$

$ИΣ = 1 - (1 - Ифиз) \cdot (1 - Ифун) \cdot (1 - Иэ)$, где:

PC — рыночная стоимость;

CZ - рыночная стоимость прав на земельный участок;

CтЗ — стоимость замещения;

Пдев - прибыль девелопера;

ИΣ - суммарный износ;

Ифиз — физический износ;

Ифун — функциональный износ;

Иэ — экономический (внешний) износ.

Применение затратного подхода предпочтительнее в следующих случаях:

-В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

-Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового бизнеса.

-Для оценки незавершенного строительства.

-Для оценки в целях выделенных объектов налогообложения (здание, земельный участок).

-Для оценки в целях страхования.

-Для переоценки основных фондов предприятий.

-В случае, если ощущается недостаток информации для использования других подходов в оценке.

Выбор подхода при оценке объектов незавершенного строительства.

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения.

Затратный подход при определении рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на изучении возможностей инвестора по приобретению недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Ввиду отсутствия у оценщика информации о состоянии и пригодности основных элементов зданий для дальнейшей эксплуатации, соответствия конструкций, технологий и планировочных решений современным нормативам, а также о возможности введения объектов в эксплуатацию, как таковой и экономической целесообразности этого, применение затратного подхода является единственно возможным, так как не требует вышеуказанной информации.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, затратный подход при оценке объектов незавершенного строительства использовался.

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой,

которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Предпосылкой применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка недвижимости. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, данный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к Объектам оценки.

Использование сравнительного подхода ограничивается неразвитостью рынка купли-продажи объектов незавершенного строительства. Сегодня практически невозможно найти информацию о сделках с аналогичными объектами. Если какие-то недостроенные объекты все-таки продаются, то, как правило, они существенно отличаются от оцениваемого, поэтому необходимо проводить слишком много корректировок.

Принимать в качестве объектов - аналогов уже построенные объекты некорректно, так как зависимость между стоимостью незавершенного строительства и его степенью готовности не линейная. Если взять для примера завершенный объект и аналогичный, но готовый на 50%, то стоимость второго будет меньше не в два раза ввиду наличия дополнительных ценообразующих факторов.

Таким образом, при определении рыночной стоимости незавершенного строительством объекта практически не использует сравнительный подход, ввиду практической невозможности подобрать информацию по продажам аналогичных объектов незавершенного строительства на открытом рынке.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета, сравнительный подход при оценке объектов незавершенного строительства не использовался.

Доходный подход

Доходный подход при определении рыночной стоимости объектов недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объектов может быть определена как их способность приносить доход в будущем.

Для того, чтобы применить доходный подход при определении рыночной стоимости рассматриваемого недвижимого имущества, необходимо знать величину арендной ставки на данный объект.

Доходный подход при определении рыночной стоимости незавершенного строительством объекта можно применять только при оценке объектов с высокой степенью готовности или при наличии сведений о необходимых затратах на доведение объекта до готовности.

В данном случае доходный подход не может быть реализован по следующим причинам:

- отсутствуют сведения о предполагаемых затратах на доведение объекта до готовности;
- отсутствуют точные сведения о прогнозном периоде ввода объекта в эксплуатацию;
- отсутствие в открытом доступе информации о типах и величине рисков, составляющих основу расчета ставки дисконта;
- затруднительно спрогнозировать потери от незаполняемости и возможной отсрочки и неуплаты платежей;
- невозможно спрогнозировать период поступления дохода от продажи помещений здания при завершении строительства объекта;
- размер рисков, которые несут инвесторы и девелоперы при разработке и реализации инвестиционных проектов, практически не прогнозируется;

- отсутствует информации о годе начала строительства объектов незавершенного строительства, их фактическом возрасте, состоянии и пригодности основных элементов зданий для дальнейшей эксплуатации, соответствия конструкций, технологий и планировочных решений современным нормативам, а также о возможности введения объектов в эксплуатацию, как таковой и экономической целесообразности этого

использование доходного подхода в данном случае предусматривает введение множества корректировок и допущений, что существенно сказывается на объективности и достоверности проводимых расчетов.

На основании приведенных выводов, Оценщик пришел к заключению, что применение доходного подхода при определении рыночной стоимости Объекта оценки может значительно исказить реальную картину в связи с применением множества допущений и поправок. Результат расчетов значительно зависит от выбранных Оценщиком темпов роста, прогнозного периода, ставок дисконта, отдачи на капитал, определение и обоснование величины которых в сложившейся рыночной ситуации и типа оцениваемого объекта определить затруднено. Поэтому Оценщик счел возможным не применять доходный подход к оценке рассматриваемого объекта недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета, доходный подход при оценке объектов незавершенного строительства не использовался.

Выбор подхода при оценке помещения.

Сравнительный подход

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

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости, а также данных о сделках/предложениях к продаже объектов торгово-офисной недвижимости, представленных в открытых источниках, Оценщиками было найдено достаточное количество предложений по продаже помещений аналогичных оцениваемому.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, сравнительный подход при оценке помещения использовался.

Затратный подход

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Для коммерческой недвижимости стоимость восстановления/замещения имущества не может служить в качестве достоверного индикатора рыночной стоимости, поскольку не отражает установленной рыночной премии (или дисконта) имущества, предлагаемого на продажу на открытом рынке. Кроме того, решения наиболее информированных покупателей основываются на экономических показателях, таких как прогнозируемый чистый доход и прибыль на инвестиции. Поскольку затратный подход не отражает расчетов, связанных с доходом, и требует ряд высоко субъективных оценок уровня амортизации, данный подход неприменим при определении стоимости оцениваемого имущества.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, затратный подход при оценке помещения не использовался.

Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. При этом выдвигается предположение о том, что потенциальный собственник не заплатит за объект сумму большую, нежели та, которую составляет текущая стоимость реальных доходов от его эксплуатации, которую он сможет получить в будущем.

Применение доходного подхода подразумевает наличие полной и достоверной информации об уровнях недозагрузки и неплатежей, величин операционных расходов для объектов аналогичных оцениваемому.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, доходный подход при оценке помещения использовался

Выбор подхода при оценке земельного участка.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемых участков путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где добровольно покупают и продают сопоставимые объекты, принимая при этом независимые решения. Метод применим при наличии достаточного количества информации о недавних продажах подобных объектов. Сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты.

В результате проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку, консультаций с представителями агентств недвижимости, а также данных о сделках/предложениях к продаже, представленных в открытых источниках информации (интернет), Оценщиками было найдено достаточное количество предложений по продаже участков, аналогичных оцениваемым.

В рамках настоящего Отчета, сравнительный подход для оценки земельных участков использовался.

Затратный подход

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода используются в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Данный подход в оценочной практике, как правило, применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости, так как может привести к заниженной стоимости земли.

Учитывая вышесказанное, оценщиками было принято решение не использовать затратный подход при оценке земельных участков.

Доходный подход

По результатам анализа НЭИ Объекта оценки, в связи с разрешенным использованием участка на дату оценки, наиболее эффективным использованием земельного участка является использование участка под административное (офисное) здание или торговое. Необходимо отметить, что доходный подход, как правило, очень чувствителен к изменениям входных параметров, таких как:

- величина и временная структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

- величина и временная структура доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- величина и временная структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- уровни рисков инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

В виду недостаточности информации, её закрытости, а иногда и полного ее отсутствия, определение данных параметров на основании изучения рынка не представляется возможным. Использование же информации, не имеющей документального подтверждения или обоснования рыночными данными, приводит к большой погрешности в расчетах и высокому уровню субъективности.

Исходя из вышеизложенного, было принято решение не использовать доходный подход при оценке земельного участка.

3.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.3.1. Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства затратным подходом

В общем виде, рыночная стоимость оцениваемых объектов незавершенного строительства может быть определена по следующей формуле:

$$C_{\text{оис}} = 3.У. + ВС_{\text{до}} \cdot СГ \cdot И \cdot ПП \cdot K_{\text{ндс}} \cdot$$

$C_{\text{оис}}$ – стоимость объекта незавершенного строительства, определенная затратным подходом, руб.;

$3.У.$ – рыночная стоимость земельного участка/права аренды земельного участка под объектом незавершенного строительства.

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость земельного участка определяется отдельно и в рамках расчета стоимости объектов незавершенного строительства не рассматривается.

$ВС_{\text{до}}$ – величина затрат на воспроизводство/замещение объекта незавершенного строительства при условии его завершения (полная восстановительная стоимость) на дату оценки;

$K_{\text{ндс}}$ – коэффициент учитывающий НДС (1,18);

$ПП$ – прибыль предпринимателя;

$СГ$ – степень готовности объекта незавершенного строительства, %/доля.

$И$ – совокупный износ объекта оценки, %/доля

Определение величины затрат на воспроизводство/замещение объекта незавершенного строительства при условии его завершения (полная восстановительная стоимость)

В рамках настоящего отчета об оценке была определена величина затрат на воспроизводство/замещение объекта недвижимости, с учетом величины накопленного износа.

Расчет стоимости затрат на воспроизводство/замещение здания может производиться на основании³:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

Формула расчета затрат на воспроизводство, в общем виде, может быть обозначена следующей формулой

$$ВС_{\text{до}} = ВС \cdot I_{\text{вс-до}}, \text{ где}$$

$ВС$ – восстановительная стоимость строительства;

³ ФСО №7, п. 24, подп. е

И вс-до – индекс пересчета восстановительной стоимости из базовых цен (цен, указанных в качестве базовых в соответствующих Сборниках) к ценам на дату проведения оценки.

Определение восстановительной стоимости строительства (ВС)

В рамках настоящего Отчета восстановительная стоимость строительства определена на основании данных укрупненных показателей стоимости строительства Сборник КО-Инвест Общественные здания 2016.

В качестве объекта аналога было выбрано здание “Торговые центры (комплексы) от 1 до 3 этажей” (стр.99) (ruO3.08.000.0122):

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ										Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 5		КС-1						
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													
Высота этажа до 5 м					ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты													
Остальные описания конструктивных элементов принимаются согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruO3.08.000.0120	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный				от 187750 до 253750	от 37550 до 50750	*De Luxe	руб. на 1 м³	20 393									
ruO3.08.000.0121	ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный				от 187750 до 253750	от 37550 до 50750	*Premium	руб. на 1 м³	15 753									
ruO3.08.000.0122	ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный				от 187750 до 253750	от 37550 до 50750	*Standard	руб. на 1 м³	12 666									
	ФУНДАМЕНТЫ (в т.ч. подземная часть)	КАНАЛЫ	СТУПЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРИОРИЗОНТИ, САНТЕХНИКА	ПЕРЕГРЫТКИ ПОТОЛКИ	КОРЫТ	ПЕСТИЦА БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗДЫ	ПРОВОДА	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИЯ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (ПОЛЫ)	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И БАНДУЛИРОВАНИЕ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБСЛУЖИВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0120	481,3 2,36%	504,6 2,47%	1171,4 5,74%	263,5 1,29%	2184,7 10,71%	962,6 4,72%		666,3 3,27%	4288,8 21,03%	2181,8 10,70%	1043,4 5,12%	1894,9 9,29%	2061,4 10,17%	221,7 1,09%	1971,9 9,67%	149,0 0,73%	345,8 1,70%	20392,8 100,00%
ruO3.08.000.0121	481,3 3,06%	504,6 3,20%	1171,4 7,44%	158,1 1,00%	2184,7 13,87%	481,3 3,06%		444,2 2,82%	2680,5 17,02%	1309,0 8,31%	661,3 4,20%	1560,5 9,91%	1766,9 11,22%	190,0 1,21%	1760,5 11,18%	93,0 0,59%	305,9 1,94%	15753,1 100,00%
ruO3.08.000.0122	481,3 3,60%	504,6 3,98%	1171,4 9,25%	131,7 1,04%	2184,7 17,25%	240,7 1,90%		222,1 1,73%	2144,4 16,93%	872,7 6,89%	558,1 4,41%	1114,6 8,80%	1177,9 9,30%	126,7 1,00%	1408,5 11,12%	60,8 0,48%	266,0 2,10%	12666,1 100,00%

В соответствии с данными сборника стоимость воспроизводства 1 куб. м. здания при объеме от 187 750 до 253 750 куб.м., составляет: **12 666 руб./куб.м.** в ценах на 01.01.2016

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект аналог
1.	Код аналога		ruO3.08.000.0122
2.	Назначение здания	Торговый центр (3 этажа незавершенного строительства)	Торговый центр (комплекс) от 1 до 3 этажей
	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	- строительный объем, куб.м.	203 768	от 187 750 до 253 750
	- общая площадь, кв.м.	41 926,8	от 22 550 до 30 450
	- количество этажей	2 этажа	от 1 до 3
	- преобладающая высота этажа	До 5 м	до 5 м
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание отдельностоящее или пристроенное)	отдельностоящее	отдельностоящее
4	Особые функциональные отличия здания	нет	лифт
5	Преобладающий материал:		
	- горизонтальных наружных конструкций	Сборные железобетонные	Сборные железобетонные
	- вертикальных наружных конструкций	Сборные железобетонные	Сборные железобетонные
	- наружных стен	кирпичные	Легкобетонные кирпичные

	- внутренних стен	кирпичные	Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков
	- фундамент	железобетонный	Бутобетонный / железобетонный
	- перегородок	Кирпичные, частично отсутствуют	Кирпичные / шлакобетонные / из стеклоблоков
	-заполнения оконных проемов	отсутствуют	Одинарные с двойным остеклением
	- заполнение дверных проемов	отсутствуют	Филенчатые/ Щитовые
	- кровли	отсутствует	Мягкая, совмещенная с рубероидным покрытием
	- полов	отсутствует	Цементные/ керамическая плитка
	- отделка потолков	отсутствует	Побелка
	- отделка внутренних стен и перегородок	отсутствует	Штукатурка, масляная краска, керамическая плитка
	- прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов	мокрые	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см.)	2,5	2,5
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	7	6
10	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	отсутствует	+
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	Частично смонтировано вентиляционное оборудование, прочие позиции отсутствуют	+
	- водоснабжение и канализация	отсутствует	+
	- электроснабжение и освещение	отсутствует	+
	- слаботочные системы	отсутствует	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	отсутствует	-
	Класс качества объекта (deluxe, premium, standart, econom, minimum)	Не подлежит определению, принимается как standart	standart

Определение затрат на строительство с учётом степени готовности конструктивных элементов (поправка на степень готовности).

Степень готовности различных конструктивных элементов здания определена на основании данных Информационного письма исх. №1-26/18 от 26 декабря 2018 года, подготовленного компанией ООО “Экспертиза, строительство и оценка” (приведено в Приложении №1).

Указанное информационное письмо не является строительно-технической экспертизой здания. Сведения о степени готовности различных конструктивных элементов носят оценочный характер и базируются исключительно на визуальном осмотре объектов без проведения каких-либо контрольно-измерительных или иных специализированных работ и исследований.⁴

⁴ В соответствии с содержанием письма

Принимая во внимание, отсутствие Технической документации и/или Строительно-технической экспертизы на оцениваемые объекты незавершенного строительства, в рамках настоящего Отчёта, принимается допущение о соответствии приведённой в письме информации о оценочной степени готовности конструктивных элементов их фактической степени готовности по состоянию на дату оценки.

Определение затрат на строительство с учётом степени готовности конструктивных элементов, приведено в таблице ниже:

Конструктивный элемент	Ориентировочная степень готовности, %	Затраты на строительство 1 куб.м. соответствующего конструктивного элемента, руб.	Затраты на строительство 1 куб.м. с учётом степени готовности соответствующего конструктивного элемента, руб.
Фундаменты (подземная часть)	100%	481,3	481,3
Каркас	90%	504,6	454,14
Стены наружные, возможна отделка	50%	1171,4	585,7
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	50%	131,7	65,85
Перекрытия и покрытие	50%	2184,7	1092,35
Кровли	0%	240,7	0
Проемы	0%	222,1	0
Полы	0%	2144,4	0
Внутренняя отделка	0%	872,7	0
Прочие конструкции	0%	558,1	0
Особостроительные работы, лифты	0%	1114,6	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	30%	1177,9	353,37
Водоснабжение и канализация	0%	126,7	0
Электроснабжение и освещение	0%	1408,5	0
Слаботочные системы	0%	60,8	0
Прочие системы и спец.оборудование	0%	266	0
Общие затраты на строительство с учётом степени готовности объектов незавершенного строительства			3032,71

Определение прочих поправок

К прочим поправкам относятся поправки на сейсмичность (сейсмичность г. Новочеркасск – 7 баллов, сейсмичность для данных сборника – 6 баллов) и региональный коэффициент (оцениваемые объекты – Ростовская область, данные сборника – Московская область). Данные поправки учтены при расчётах в таблице 7 настоящего Отчёта.

Расчёт поправки на сейсмичность приведён в таблице ниже:

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_6},$$

α_6 и α_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

$$K_{\text{сейсм}} = 1,04/1 = 1,04$$

Сведения о региональном коэффициенте приведены в таблице ниже:

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	литраж- ных кон- струкций	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	стали и железо- бетона	железо- бетона и стали	легкие стальные тонкостен- ные кон- струкции	древе- сины
в бес- каркасных системах				в каркас- ных систе- мах						
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,957	0,751	0,848	0,842	0,763	0,785	0,770	0,802	0,789	0,932
Республика Дагестан	0,849	0,697	0,732	0,787	0,716	0,761	0,729	0,772	0,775	0,889
Республика Ингушетия	0,721	0,649	0,618	0,798	0,637	0,691	0,657	0,699	0,726	0,770
Кабардино-Балкарская Республика	0,660	0,639	0,641	0,552	0,652	0,703	0,676	0,734	0,730	0,733
Карачаево-Черкесская Республика	0,668	0,727	0,583	0,783	0,635	0,714	0,668	0,717	0,705	0,712
Республика Северная Осетия-Алания	0,627	0,591	0,529	0,710	0,561	0,607	0,584	0,656	0,634	0,665
Краснодарский край	0,908	0,840	0,924	0,833	0,879	0,908	0,903	0,926	0,905	0,930
Ставропольский край	0,827	0,779	0,790	0,800	0,781	0,812	0,803	0,814	0,893	0,866
Ростовская область	0,884	0,857	0,853	0,948	0,844	0,883	0,867	0,863	0,853	0,887

Определение проектной кубатуры оцениваемых объектов незавершенного строительства

Согласно предоставленным документам, к оценке представлены 3 объекта незавершенного строительства. Фактически, в соответствии с проведенным визуальным осмотром, объекты незавершенного строительства представляют собой единый незавершенный строительством торговый комплекс. Оценщику не была предоставлена техническая документация на объекты незавершенного строительства, в связи с чем, их проектная кубатура (в разрезе 3 объектов) определялась косвенными методами, на основании данных Разрешения на строительство №RU61355000-0156 и Свидетельств о государственной регистрации права на объекты незавершенного строительства. Расчет представлен в таблице ниже:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь застройки по данным свидетельств о государственной регистрации права, кв.м.	Доля соответствующего объекта оценки в общей площади застройки	Общий строительный объем по данным Разрешения на строительство №RU61355000-0156, куб.м.	Общий строительный объем объекта оценки (расчётный) (произведение общего строительного объема по данным Разрешения на строительство №RU61355000-0156 на долю соответствующего объекта оценки в общей площади застройки), куб.м.
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	7260,0	0,35	203768	71285
2	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	5181,0	0,25		50872
3	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	8311,7	0,40		81611
	Итого	20752,7	1,00		203768

$$BC = BC_{KI} \cdot V_{ОНС}$$

BC_{KI} - стоимость воспроизводства объекта аналога, согласно данным Сборника КО-Инвест

$V_{ОНС}$ - объем объекта оценки, куб. м.

Исходя из вышеизложенного, восстановительная стоимость строительства на дату оценки, в рамках настоящего отчета, определяется по следующей формуле:

$$BC = BC_{KI} \cdot V_{ОНС} \cdot I_{01.2016-д.о.}, \text{ где}$$

$I_{01.2016-д.о.}$ - индекс пересчета от 01.01.2016 до даты оценки (для данных сборника КО-ИНВЕСТ 2016 Общественные здания);

Расчет индекса пересчета восстановительной стоимости из базовых цен (цен, указанных в качестве базовых в соответствующих Сборниках) к ценам на дату проведения оценки. (И вс-до)

Период индексации для оцениваемых объектов принимается с 01.01.2016 (в данном уровне цен сформирован Сборник КО-Инвест 2016 Общественные здания) по 31.12.2018 (дата оценки).

В рамках настоящего отчета об оценке индекс пересчета стоимости строительства определяется по данным Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru):

- Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2016 гг., процент, Ростовская область, Раздел F Строительство, в % к декабрю предыдущего года;

- Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г., процент, Ростовская область, К декабрю предыдущего года, СТРОИТЕЛЬСТВО.

Значения индексов и расчет индекса пересчета приведены в таблицах ниже

Таблица 2. Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2016 гг., процент, Ростовская область, Раздел F Строительство, в % к декабрю предыдущего года

Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2005 по 2016 гг., процент, Ростовская область, Раздел F Строительство, в % к декабрю предыдущего года

	2016
январь	100,81
февраль	102,54
март	97,49
апрель	98,43
май	98,82
июнь	99,55
июль	100,07
август	100,64
сентябрь	101,88
октябрь	102,94
ноябрь	103,32
декабрь	101,9

Таблица 3. Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г., процент, Ростовская область, К декабрю предыдущего года, СТРОИТЕЛЬСТВО

**Индексы цен на продукцию (затраты, услуги)
инвестиционного назначения с 2017 г., процент,
Ростовская область,
К декабрю предыдущего года,
СТРОИТЕЛЬСТВО**

	2017	2018
январь	101,22	99,55
февраль	102,04	99,43
март	100,78	99,76
апрель	100,94	100,25
май	101,55	100,45
июнь	101,96	100,9
июль	102,29	101,61
август	102,78	102,36
сентябрь	101,85	102,85
октябрь	102,01	103,0335
ноябрь	102,04	103,39
декабрь	102,36	103,87

Таблица 4. Индекс пересчета восстановительной стоимости из базовых цен к ценам на дату проведения оценки.

Период / наименование показателя	2016	2017	2018
Значение индекса за декабрь	1,019	1,0236	1,0387
Индекс перехода от цен на 01.01.2016 на дату оценки			1,0784

Таким образом, Индекс пересчета *восстановительной стоимости из базовых цен к ценам на дату проведения оценки. (И вс-до) за период:*
- с 01.01.2016 по 31.12.2018 равен: **1,0784**

Расчет прибыли предпринимателя (ПП)

Принимая во внимание, что на дату оценки отсутствует информация о годе начала строительства объектов незавершенного строительства, их фактическом возрасте, состоянии и пригодности основных элементов зданий для дальнейшей эксплуатации, соответствия конструкций, технологий и планировочных решений современным нормативам, а также о возможности введения объектов в эксплуатацию, как таковой и экономической целесообразности этого, в рамках настоящего отчета, прибыль предпринимателя в стоимости объектов незавершенного строительства не учитывается.

Определение износа

Под износом понимается уменьшение стоимости объектов недвижимости, обусловленное различными причинами. Понятие «износ», используемое нами в данной работе (равно как и во всей оценочной практике) отличается от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете, и рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости объекта *безотносительно к его первоначальной фактической стоимости.*

Износ имущества складывается из физического, функционального и внешнего износов.

Величина общего износа рассчитывается по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{\text{физ}})(1 - I_{\text{фнк}})(1 - I_{\text{внеш}})$$

где:

И_{физ} – физический износ в долях от стоимости замещения
 И_{фнк} – функциональный износ в долях от стоимости замещения
 И_{внеш} – внешний (экономический) износ в долях от стоимости замещения.

Физический износ

Существует несколько методов определения величины физического износа оборудования:

- метод экспертизы физического состояния;
- метод хронологического возраста
- метод эффективного возраста (срока службы);
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод экспертно-аналитический;
- метод ухудшения главного параметра.

Расчет стоимости объектов незавершенного строительства, в рамках настоящего отчета, ввиду отсутствия информации о фактическом возрасте зданий, проводился экспертным методом, на основании визуального осмотра.

Шкала экспертных оценок принята на основании Шкалы экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств.⁵

Таблица 5. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

⁵ Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Исходя из проведенного визуального осмотра, состояние объекта незавершенного строительства может быть охарактеризовано как “Удовлетворительное”. Значение износа, в рамках настоящего отчета принято на уровне 40%.

Функциональный износ

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат.

Для определения величины функционального устаревания оценщики использовали данные методического руководства, разработанные компанией Delloite&Touche. Согласно данному методическому руководству, значение величины функционального устаревания, в зависимости от уровня конкурентоспособности, можно определить на основании таблицы, представленной ниже.

Таблица 6

Оценка конкурентоспособности	Характеристика функционального уровня	Величина функционального устаревания
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым стандартам	0%
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5%
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15%
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	45%
Безнадёжно устарело	Неконкурентоспособно, во всех отношениях проигрывает аналогам	75%

Оценщиками не обнаружены факторы функционального износа для оцениваемой недвижимости, т.к. здание соответствует своему функциональному назначению.

Экономический износ

Внешний (экономический) износ – обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Хотя внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Оценщиками не обнаружены факторы экономического износа для оцениваемой недвижимости.

Таким образом, значение совокупного износа для оцениваемых объектов незавершенного строительства равно 40%:

$$I = 1 - (1 - 0,40)(1 - 0)(1 - 0) = 0,4(40\%)$$

Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства

Таким образом, в соответствии с представленными выше данными, рыночная стоимость объектов незавершенного строительства определяется по формуле:

$$C_{onc} = BC_{KH} \cdot V_{ОНС} \cdot I_{01.2016-д.о.} \cdot I \cdot III \cdot K_{ндс}$$

Расчетные данные и результаты расчетов по оцениваемым Объектам незавершенного строительства представлены в таблице ниже:

Таблица 7. Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства затратным подходом. Часть 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общий строительный объём объекта оценки (расчётный) (произведение общего строительного объёма по данным Разрешения на строительство №RU61355000-0156 на долю соответствующего объекта оценки в общей площади застройки), куб.м.	Удельные затраты на строительство в ценах на 01.01.2016 по данным сборника КО-ИНВЕСТ (для Московской области), руб./куб.м.	Коэффициент сейсмичности	Региональный коэффициент (Ростовская область)	Затраты на строительство в ценах на 01.01.2016	Индекс перехода цен от 01.01.2016 до 31.12.2018	Затраты на строительство в ценах на 31.12.2018 с учётом степени готовности и без учёта износа
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	71285	3 032,71	1,04	0,884	198 753 361,77	1,0784	214 337 163,84
2	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	50872	3 032,71	1,04	0,884	141 837 626,35	1,0784	152 958 794,19
3	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	81611	3 032,71	1,04	0,884	227 545 222,73	1,0784	245 386 529,57
	Итого	203768				568 136 210,86		612 682 487,59

Таблица 8. Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства затратным подходом. Часть 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затраты на строительство в ценах на 31.12.2018 с учётом степени готовности и без учёта износа	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, определённая затратным подходом, руб., без учёта НДС	Рыночная стоимость, определённая затратным подходом, руб., с учётом НДС, округленно
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	214 337 163,84	40,00%	0,00%	0,00%	40,00%	128 602 298,30	151 751 000,00
2	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	152 958 794,19	40,00%	0,00%	0,00%	40,00%	91 775 276,52	108 295 000,00
3	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	245 386 529,57	40,00%	0,00%	0,00%	40,00%	147 231 917,74	173 734 000,00
	Итого	612 682 487,59					367 609 492,56	433 780 000,00

Таким образом, рыночная стоимость 3 (трёх) объектов незавершенного строительства общей площадью застройки 20752,7 кв.м., степень готовности 52%, расположенных по адресу: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, определенная затратным подходом, составляет, округлённо:

- с учетом НДС

433 780 000 (Четыреста тридцать три миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей

В том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	151 751 000,00
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	108 295 000,00
Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	173 734 000,00
Итого	433 780 000,00

3.3.2. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости земельных участков был осуществлен сравнительным подходом.

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов — аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать, что время, когда выставляется к продаже объект — аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Анализ предложений земельных участков в Ростовской области, показал наличие достаточного количества аналогов, сопоставимых с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

При внесении корректировок на отличия объекта оценки от объектов аналогов:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.


Описание объектов – аналогов.

В качестве объектов-аналогов принимались земельные участки коммерческого назначения, расположенные в Ростовской области.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости земельного участка. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Описание объектов – аналогов.

Описание	Цена, руб. за сотку	Источник информации, контактные данные
<p>Коммерческая земля, 130,41 сот. Ростовская область, Таганрог, ул. 2-я Советская, 74Б Площадь 130.41 сот. Категория Участок поселений Земельный участок 13 041 кв.м для строительства объектов торговли и сервиса Продам Земельный участок под строительство торгового центра в г. Таганрог Адрес: Ростовская область, г. Таганрог, ул. 2-я Советская, в районе гипермаркета ЛЕНТА. Площадь: 13 041 кв. м Кадастровый номер: 61:58:0005276:112 Категория земель: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для размещения торгового центра Земельный участок правильной формы расположен на первой линии на пересечении крупных транспортных магистралей ул. Ломоносова и Мариупольского шоссе. З/у находится в непосредственной близости к территории действующего гипермаркета ЛЕНТА торговой площадью более 5200 м2 и парковкой на 393 машиноместо. Непосредственное окружение з/у: многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка высокой плотности и частный сектор. КЛЮЧЕВЫЕ ВЫГОДЫ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ 1. Расположение з/у на крупной транспортной магистрали в развитом жилом массиве обеспечивает благоприятное многофункциональное коммерческое использование земельного участка, либо жилую застройку з/у. 2. Соседство с гипермаркета ЛЕНТА гарантирует постоянный трафик платежеспособных горожан и гостей Таганрога. НАИЛУЧШЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (Best use) торговые объекты формата DIY (do it yourself, "сделай сам", товары для дома и дачи); ретейл-парк, строительный/вещевой оптово-розничный склад/рынок; оптово-розничный продовольственный центр; логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс; автотехнический центр большегрузных машин с СТО, охраняемой стоянкой и гостиницей; автосалоны, дилерский центр легковых и грузовых автомобилей; организация другой производственно-хозяйственной деятельности.</p>	253 049	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/173168998/

<p>← → ↻ https://rostov.cian.ru/sale/commercial/173160996/</p> <h2>Коммерческая земля, 130,41 сот.</h2> <p>Ростовская область, Таганрог, ул. 2-я Советская, 74Б На карте</p> <p>❤ В избранное ← ↻ ↓ 📄 🔍 ⚠ Пожаловаться</p>  <p>1 фото</p> <p>Площадь Категория 130.41 сот. Участок поселений</p> <p>Земельный участок 13 041 кв.м для строительства объектов торговли и сервиса Продам Земельный участок под строительство торгового центра в г. Таганрог Адрес: Ростовская область, г. Таганрог, ул. 2-я Советская, в районе гипермаркета ЛЕНТА. Площадь: 13 041 кв. м Кадастровый номер: 61:58:0005276:112 Категория земель: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: для размещения торгового центра</p> <p>Земельный участок правильной формы расположен на первой линии на пересечении крупных транспортных магистралей ул. Ломоносова и Мариупольского шоссе. З/у находится в непосредственной близости к территории действующего гипермаркета ЛЕНТА торговой площадью более 5200 м2 и парковкой на 393 машиноместо. Непосредственное окружение з/у: многоэтажная и среднетажная жилая застройка высокой плотности и частный сектор.</p>										
<p>← → ↻ https://rostov.cian.ru/sale/commercial/173160996/</p> <p>Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 130,41</p> <p>КЛЮЧЕВЫЕ ВЫГОДЫ. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Расположение з/у на крупной транспортной магистрали в развитом жилом массиве обеспечивает благоприятное многофункциональное коммерческое использование земельного участка, либо жилую застройку з/у. 2. Соседство с гипермаркета ЛЕНТА гарантирует постоянный трафик платежеспособных горожан и гостей Таганрога. <p>НАИЛУЧШЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (Best use) торговые объекты формата DIY (do it yourself, "сделай сам", товары для дома и дачи); ритейл-парк, строительный/вещевой оптово-розничный склад/рынок; оптово-розничный продовольственный центр; логистический парк, складской терминал, распределительный комплекс; автотехнический центр большегрузных машин с СТО, охраняемой стоянкой и гостиницей; автосалоны, дилерский центр легковых и грузовых автомобилей; организация другой производственно-хозяйственной деятельности.</p> <p>Полную презентацию пришло по запросу на email.</p> <p>Встречные предложения по цене, условиям и структуре сделки обсуждаются.</p> <p>Узнайте больше Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.</p> <p>Показать телефон</p> <p>Условия сделки</p> <table border="1"> <tr> <td>Цена</td> <td>33 000 000 ₽</td> </tr> <tr> <td>Ставка</td> <td>2 531 ₽ за м²</td> </tr> <tr> <td>Налог</td> <td>УСН</td> </tr> <tr> <td>Тип сделки</td> <td>Свободная продажа</td> </tr> </table> <p>Уточнить условия ⚠ Пожаловаться</p> <p>ВРИ Торговые центры</p>	Цена	33 000 000 ₽	Ставка	2 531 ₽ за м²	Налог	УСН	Тип сделки	Свободная продажа	<p>33 000 000 ₽</p> <p>253 049 ₽ за сот.</p> <p>ИРЮ РАД Агентство недвижимости Еще 26 объектов</p> <p>+7 977 549-09-96</p> <p>Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка</p> <p>Написать сообщение</p>	
Цена	33 000 000 ₽									
Ставка	2 531 ₽ за м²									
Налог	УСН									
Тип сделки	Свободная продажа									

Коммерческая земля, 0,9 га
Ростовская область, Новошахтинск, Харьковская ул., 217
Площадь 0.9 га
Категория Земли промышленности
Продается земельный участок в районе гипермаркета "Лента" общей площадью 89,68 сот. расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Харьковская, 215. От собственника. Без комиссии.
Характеристики и преимущества:
- хорошее географическое местоположение: близость кольцевой транспортной развязки, соединяющей все районы города Новошахтинска, а также соседние города (Красный Сулин, Гуково, Шахты)
- удобные автомобильные магистрали федерального значения М-4 и А-270 для доставки товаров, в том числе большегрузными автомобилями
- земельный участок общей площадью 89,68 сот находится в собственности

222 222

<https://rostov.cian.ru/sale/commercial/196426111/>

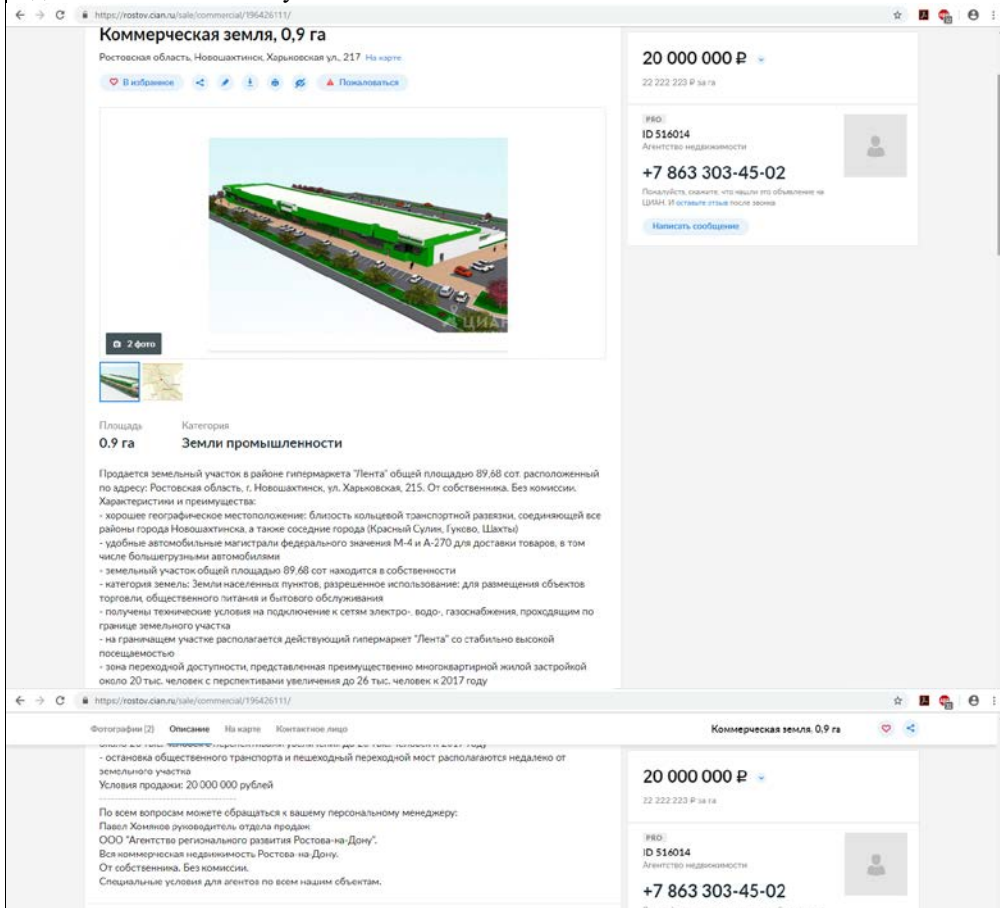
- категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания

- получены технические условия на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения, проходящим по границе земельного участка

- на граничащем участке располагается действующий гипермаркет "Лента" со стабильно высокой посещаемостью

- зона переходной доступности, представленная преимущественно многоквартирной жилой застройкой около 20 тыс. человек с перспективами увеличения до 26 тыс. человек к 2017 году

- остановка общественного транспорта и пешеходный переходной мост располагаются недалеко от земельного участка



Продается земля промышленного назначения, 46 соток, Аксай, Южная улица, 2

Промышленного назначения в продажу

Цена: 11 500 000 Р

Цена за сотку: 250 000 Р

Комиссия агенту: без комиссии

Тип объекта: промышленного назначения

Тип объявления: вторичка

Общая площадь: 46 м²

Площадь участка: 46 соток

Дата публикации: 6 сентября 2018

Дата обновления: вчера в 12:46

Описание

Аксайский р-он. п Щепкин. ул Южная, 6. Срочно продам земельный участок, кадастровый номер 61:02:0080504:491 4,6 Га в 500 м от развязки ведущей в аэропорт ..ПЛАТОВ" фасад участка примыкает к трассе СЕВЕРНЫЙ ОБХОД г.РОСТОВА - НА-ДОНУ очень перспективное место в связи с большим трафиком движения транспорта, очень удобное место для строительства заправочного, гостиничного комплекса, стоянки большегрузных машин , торговой площадки ,а также размещение производственно складских помещений . Торг уместен.

250 054

https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_46_kv_m_ploschady_46_sotok_rostovskaya_oblast_aksay_ul_yujnaya_6_6811461858/

Продается земля промышленного назначения, 46 соток, Аксай, Южная улица, 2

11 500 000 Р цена за сотку 239 000 Р

Аксайский р-н г. Аксай
Южная улица 2

6 сентября 2018 (+1 за неделю) Обновлено вчера в 12:46

Елена Михайловна
+7 (905) 425-47-81

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Подтвердите деньги и только после проверки можно будет разместить с восторженными заявлениями, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Премии размещению
Поднять объявление

ТОМИЛИНО
ОТ 2 МЛН РУБ.
КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ
выгода до 107 000 руб.

ЖК "Томилино 2018"

Промышленного назначения в продажу

Цена:	11 500 000 Р	Общая площадь:	46 м²
Цена за сотку:	239 000 Р	Площадь участка:	46 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	6 сентября 2018
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 12:46
Тип объявления:	вторичка		

Кварталы в 10 минут от м. Котельничи! Ипотечные каникулы.
+7 (495) 127-65-...
Все спецпредложения

Move Realty Awards 2019

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 61:02:0080504:491 **Найти**

Земельные участки 1

1. **61:02:0080504:491**
Ростовская область, р-н Аксайский, п. Щепкин, ул. Южная, 6
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	61:02:0080504:491
Кад. квартал:	61:02:0080504
Статус:	Учтенный
Адрес:	Ростовская область, р-н Аксайский, п. Щепкин, ул. Южная, 6
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 261 965,60 руб.
Уточненная площадь:	4 599 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	объекты торгового назначения
Кадастровый инженер:	Александров Александр Васильевич
Дата постановки на учет:	24.12.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	08.04.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	08.04.2016

Таблица 9. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес		Ростовская область, г. Новочеркасск, Платовский пр-кт, 59а; Ростовская область, г. Новочеркасск, Баклановский пр-кт, 202	Ростовская область, Таганрог, ул. 2-я Советская, 74Б	Ростовская область, Новошахтинск, Харьковская ул., 217	Аксайский р-н г. Аксай, Южная улица, 2
Источник информации			https://rostov.cian.ru/sale/commercial/173168998/	https://rostov.cian.ru/sale/commercial/196426111/	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_46_kv_m_ploschadyu_46_sotok_rostovskaya_oblast_aksay_ul_yujnaya_6_6811461858/
Контактный телефон			+7 977 549-09-96	+7 863 303-45-02	+7 (905) 425-47-81
Тип сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	руб.		33 000 000	20 000 000	11 500 000
Общая площадь	сот.		130,41	90	45,99
Цена за единицу площади, НДС не облагается	руб. за сот.		253 048	222 222	250 054
Правовые характеристики		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		253 048,08	222 222,22	250 054,36
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		253 048,08	222 222,22	250 054,36
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		253 048,08	222 222,22	250 054,36
Тип цены		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб. за сот.		232 804,23	204 444,44	230 050,01
Категория земель/ назначение		Земли населённых пунктов / торгово-офисное назначения	Земли населённых пунктов / торгово-офисное назначения	Земли населённых пунктов / торгово-офисное назначения	Земли населённых пунктов / торгово-офисное назначения
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		232 804,23	204 444,44	230 050,01
Статус населенного пункта	чел.	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка			0%	0%	-8,9%
Скорректированная цена	руб. за сот.		232 804,23	204 444,44	209 575,56
Окружающая инфраструктура		окружающая инфраструктура развита	окружающая инфраструктура развита	окружающая инфраструктура развита	окружающая инфраструктура развита
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		232 804,23	204 444,44	209 575,56
Коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот.		232 804,23	204 444,44	209 575,56
Размер участка (для участка площадью 40910 кв.м.)	соток	100-500	100-500	50-100	до 50
Корректировка			1,00	0,93	0,86
Скорректированная цена	руб. за сот.		232 804,23	190 915,03	180 989,45
Размер участка (для участка площадью 3812 кв.м.)	соток	до 50	100-500	50-100	до 50
Корректировка			1,16	1,08	1,00
Скорректированная цена	руб. за сот.		269 564,02	221 004,44	209 575,56

Описание вносимых поправок.

Правовые характеристики.

Поправка взята согласно данным информационно-аналитического портала СтатРиелт⁶

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности, по отношению к собственнику

Итоги расчетов СтатРиелт на основе

Корректировка на право аренды земельного участка по отношению к собственности

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет.	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,79	0,89	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,85	0,95	0,90
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,66	0,80	0,72
5	Для других целей	0,58	0,88	0,71

Объект оценки и объекты аналоги находятся в собственности, поправок не вносятся.

Условия финансирования.

Условия финансирования для объекта оценки и объектов аналогов обычные, корректировки не вносятся.

Условия продажи.

Объект оценки и объекты аналоги реализуются на рыночных условиях, корректировки не вносятся.

Тип цены

Все аналоги на дату оценки ещё выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидка с публикуемых цен предложения составляет 5-11%, источник: Информационно-аналитический портал СтатРиелт.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,95	0,92
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,94	0,91
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,99	0,92

⁶ <https://statrielt.ru/>

4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,89
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,82	0,93	0,87
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,79	0,92	0,85
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,92	0,86

Расчет проведен на уровне 0,92 или -8%

Назначение.

Объект оценки и объекты аналоги расположены на землях населенных пунктов с видами разрешенного использования, предусматривающими торгово-офисную застройку.

В соответствии с:

Публикация СРО "Экспертный Совет" в рамках реализации Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы (<http://srosovnet.ru/press/news/rekomendacii-porabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoj-stoimosti/>) указывает на следующие особенности влияния разрешенного использования на ценообразование земельных участков:

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- itg.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Исходя из вышеизложенного, поправок не вносится.

Статус населенного пункта.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в населенных пунктах с различным статусом. Размер поправки определен данных сборника «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., стр.65.

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61

Расчёт значения поправки, приведён в таблице ниже:

Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Статус населенного пункта	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	райцентр с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Значение поправки по данным сборника (1)	0,72	0,72	0,72	0,79
Значение поправки расчётное (отношение (1) объекта оценки к соответствующему показателю объекта аналога)		1	1	0,911

Окружающая инфраструктура

Объект оценки и объекты аналоги располагают развитой окружающей инфраструктурой, поправок не вносится.

Коммуникации.

Коммуникации объекта оценки и объектов аналогов расположены по границе участков, поправок не вносится.

Размер участка.

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным Электронного справочника оценщика, представленного на информационном портале Оценщики и эксперты, имеется следующая зависимость стоимости земельного участка от его площади:

<p>Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 10 000 кв. м (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды (текущая оценка)</td> <td>-7.52</td> <td>-7 — -5</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды (текущая оценка)	-7.52	-7 — -5	100	<p>Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 10 000 до 50 000 кв. м (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды (текущая оценка)</td> <td>-13.64</td> <td>-13 — -10</td> <td>91</td> </tr> </tbody> </table>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды (текущая оценка)	-13.64	-13 — -10	91
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды (текущая оценка)	-7.52	-7 — -5	100														
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды (текущая оценка)	-13.64	-13 — -10	91														
<p>Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 50 000 до 100 000 кв. м (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды (текущая оценка)</td> <td>-25.35</td> <td>-30 — -15</td> <td>36</td> </tr> </tbody> </table>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды (текущая оценка)	-25.35	-30 — -15	36	<p>Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 000 до 250 000 кв. м (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды (текущая оценка)</td> <td>-26.14</td> <td>-21 — -17</td> <td>69</td> </tr> </tbody> </table>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды (текущая оценка)	-26.14	-21 — -17	69
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды (текущая оценка)	-25.35	-30 — -15	36														
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды (текущая оценка)	-26.14	-21 — -17	69														
<p>Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 250 000 до 500 000 кв. м (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды (текущая оценка)</td> <td>-31.28</td> <td>-32 — -25</td> <td>66</td> </tr> </tbody> </table>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды (текущая оценка)	-31.28	-32 — -25	66	<p>Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 000 до 1 000 000 кв. м (в процентах от цен)</p> <p>Информация о результатах опроса экспертов по периодам</p> <p>Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Период проведения опроса</th> <th>Среднее значение [%]</th> <th>Модальный интервал [%]</th> <th>Количество экспертных оценок</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Все периоды (текущая оценка)</td> <td>-43</td> <td>-33 — -28</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>	Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок	Все периоды (текущая оценка)	-43	-33 — -28	30
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды (текущая оценка)	-31.28	-32 — -25	66														
Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок														
Все периоды (текущая оценка)	-43	-33 — -28	30														

Сводная таблица поправок приведена в таблице ниже:

ОО/ОА.	до 5000 кв.м.	От 5000 до 10000 кв.м.	От 10000 до 50000 кв.м.	От 50000 до 100000 кв.м.	От 100000 до 250 000 кв.м.	От 250000 до 500000 кв.м.	От 500000 до 1000000 кв.м.	Более 1000000 кв.м.
до 5000 кв.м.		1,0813	1,1579	1,3396	1,3539	1,4552	1,7544	1,9802
От 5000 до 10000 кв.м.	0,9248		1,0709	1,2388	1,2521	1,3458	1,6225	1,8313
От 10000 до 50000 кв.м.	0,8636	0,9338		1,1569	1,1692	1,2567	1,5151	1,7101
От 50000 до 100000 кв.м.	0,7465	0,8072	0,8644		1,0107	1,0863	1,3096	1,4782
От 100000 до 250 000 кв.м.	0,7386	0,7987	0,8553	0,9894		1,0748	1,2958	1,4626
От 250000 до 500000 кв.м.	0,6872	0,7431	0,7957	0,9206	0,9304		1,2056	1,3608
От 500000 до 1000000 кв.м.	0,5700	0,6163	0,6600	0,7636	0,7717	0,8295		1,1287
Более 1000000 кв.м.	0,5050	0,5461	0,5848	0,6765	0,6837	0,7349	0,8860	

На основании данных таблицы, вносятся соответствующие поправки.

Средневзвешенная стоимость оцениваемых земельных участков определяется с использованием весовых коэффициентов. Значения весовых коэффициентов присваиваются исходя из общего количества внесенных поправок.

Средневзвешенная стоимость 1 сотки определяется по формуле:

$Ст = Ц_{\text{скор}} * В_{\%п}$, где

$Ц_{\text{скор}}$ – скорректированная цена соответствующего аналога

$В_{\%п}$ – весовые проценты соответствующего аналога

$п$ – номер аналога.

Таблица 10. Определение рыночной стоимости земельного участка, располагающегося по адресу: Баклановский 202

Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Общее количество: поощ - поправок, тоощ - обратных поправок
Количество поправок, п			1	2	3	6
Величина обратная количеству поправок, m (m=поощ/п)			6	3	2	11
Весовой коэффициент v (v=m/тоощ)	%		54,55%	27,27%	18,18%	
Скорректированная стоимость 1 сотки	руб. за сот.	211 959,04	232 804,23	190 915,03	180 989,45	
Стоимость земельного участка округленно (НДС не облагается)	руб.	86 712 000				

$Ст.сот.= 232\ 804,23 * 54,55\% + 190\ 915,03 * 27,27\% + 180\ 989,45 * 18,18\% = 211\ 959,04$ руб. за сот.

$Ст.кв. = Ст.сот. * S = 211\ 959,04 * 409,1 = 86\ 712\ 000,00$ руб.

Таблица 11. Определение рыночной стоимости земельного участка, располагающегося по адресу: Платовский 59а

Наименование показателя	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Общее количество: поощ - поправок, тоощ - обратных поправок
Количество поправок, п			2	2	2	6
Величина обратная количеству поправок, m (m=поощ/п)			3	3	3	9
Весовой коэффициент v (v=m/тоощ)	%		33,33%	33,33%	33,33%	
Скорректированная стоимость 1 сотки	руб. за сот.	233 381	269 564	221 004	209 576	
Стоимость земельного участка округленно (НДС не облагается)	руб.	8 896 000				
Размер оцениваемой доли		0,1800				
Поправка на долю*		0,82				
Стоимость 180/1000 земельного участка с учетом поправки на долю, округленно (НДС не облагается)	руб.	1 313 000				

* - Значение поправки на долю принято на основании данных информационно-аналитического портала СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1605-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>)

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**



Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевою собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,93	0,97	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,76	0,88	0,82

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешённого использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

$Ст_{\text{сот.}} = 269\,564,02 * 33,33\% + 221\,004,44 * 33,33\% + 209\,575,56 * 33,33\% = 233\,381,34$ руб. за кв.м.

$Ст_{\text{уч.}} = Ст_{\text{сот.}} * S = 233\,381,34 * 38,12 = 8\,896\,000$ руб.

$Ст_{\text{уч } 180/1000} = 8\,896\,000 * 180/1000 * 0,82 = 1\,313\,000$ руб.

Таким образом, рыночная стоимость 2 (двух) земельных участков, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет:

88 025 000 (Восемьдесят восемь миллионов двадцать пять тысяч) рублей

№ п/п	Описание объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100	86 712 000
3	180/1000 доли в общей долевою собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:79	1 313 000
	Итого	88 025 000

3.3.3. Определение рыночной стоимости помещения сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения был осуществлен сравнительным подходом.

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов — аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать, что время, когда выставляется к продаже объект — аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Исходя из вышесказанного, оценщиком были выбраны объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан прежде всего на выборе сравнимых объектов, представляющих собой помещения/здания свободного назначения офисного и торгово-офисного характера, расположенные в г. Новочеркасск. В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Описание объектов – аналогов.

В качестве объектов-аналогов принимались помещения/здания свободного назначения офисного и торгово-офисного характера, расположенные в г. Новочеркасск.


По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170120075/

Свободное назначение, от 10 до 238 м²

Ростовская область, Новочеркасск, просп. Ермака, 106 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

Площадь: от 10 до 238 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Назначение: парикмахерская, кафе/ресторан, салон красоты, спортзал, пекарня, кальянная, стоматология, фотостудия
 нежилые помещения, 1 этаж, центр города, возможна перепланировка.

29 500

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170120075/

от 295 000
до 7 021 000 ₽

29 500 ₽ за м²

ID 15059009

+7 928 119-03-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/170120075/

Фотографии (8) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) Свободное назначение
238 м²

Условия сделки

Цена	от 295 000 до 7 021 000 ₽
Ставка	29 500 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 45 000-1 071 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Номер налоговой	618
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	50

от 295 000
до 7 021 000 ₽

29 500 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 15059009

+7 928 119-03-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/194276112/

Офис (A+), 410 м²

Ростовская область, Новочеркасск, пер. Кривоустенко, 6 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



26 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
410 м ²	-1 из 7	Свободно	A+

Продается офисное помещение расположенное в п/цокольном этаже жилого дома в центре города Новочеркаска, высокие потолки, индивидуальное отопление, дом-свежая постройка. Состояние отличное, продажа со всей офисной мебелью. Имеется стоянка. Торг после осмотра. #601367561

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/194276112/

Фотографии (26) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) Офис, 410 м²

Условия сделки

Цена	10 800 000 ₽
Ставка	26 342 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 1 800 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Утвердить условия](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка

Ростовская область, Новочеркасск, пер. Кривоустенко, 6

26 342


https://rostov.cian.ru/sale/commercial/194276112/

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734335/

Свободное назначение, 18,9 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
18,9 м ²	3 из 3	Свободно

Продажа коммерческой недвижимости на 3 этаже 3 этажного здания, Ростовская обл., г. Новочеркасск по ул. Московская, район - ЖР Центральный. Общая площадь 18,9 кв.м. Категория коммерческого объекта: помещения свободного назначения. Нежилое помещение находится в торговом центре в самом сердце города, рядом остановки общественного транспорта, высокий пешеходный трафик. Номер в базе компании: 5234762

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734335/

Условия сделки

Цена	740 400 ₽
Ставка	39 175 ₽ за м ²

[Утвердить условия](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

PRO: **Наследие**
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 1476 объектов

+7 918 850-37-51

СМС доставлены не будут, звоните.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

39 175

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734335/

https://rostov.cian.ru/sale/commercial/199734335/

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо **Свободное назначение,**



Условия сделки

Цена	740 400 ₽
Ставка	39 175 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 123 400 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние: **Типовой ремонт**

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул.

740 400 ₽  
39 175 ₽ за м²

PRO
Наследие
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
[Еще 1476 объектов](#)

+7 918 850-37-51


 СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

Таблица 13. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес		г. Новочеркасск, Платовский проспект, 59А	Ростовская область, Новочеркасск, Баклановский просп., 188	Ростовская область, Новочеркасск, просп. Ермака, 106	Ростовская область, Новочеркасск, пер. Кривопустенко, 6	Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул.
Цена предложения	руб.		3 395 745	7 021 000	10 800 000	740 400
Общая площадь	кв.м.	25	114	238	410	18,9
Удельная цена предложения	руб. за кв.м.		29 787	29 500	26 341	39 175
Дата предложения		31.12.2018	цена актуальна на дату оценки	цена актуальна на дату оценки	цена актуальна на дату оценки	цена актуальна на дату оценки
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		29 787,24	29 500,00	26 341,46	39 174,60
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		29 787,24	29 500,00	26 341,46	39 174,60
Тип цены		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		27 046,81	26 786,00	23 918,05	35 570,54
Назначение помещения		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		27 046,81	26 786,00	23 918,05	35 570,54
Местоположение		Центр города	Центр города	Центр города	Центр города	Центр города
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		27 046,81	26 786,00	23 918,05	35 570,54
Физическое состояние здания		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		27 046,81	26 786,00	23 918,05	35 570,54

Отделка		требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	среднее	среднее
Корректировка Скорректированная цена	руб. за кв.м.		0% 27 046,81	0% 26 786,00	-15% 20 330,34	-15% 30 234,96
Этажность		Подвал	1 этаж	1 этаж	Цоколь	3 Этаж
Корректировка Скорректированная цена	руб. за кв.м.		-18% 22 178,39	-18% 21 964,52	-11% 18 094,00	-15% 25 699,71
Наличие отдельного входа		нет	есть	есть	нет	нет
Корректировка Скорректированная цена	руб. за кв.м.		-15% 18 851,63	-15% 18 669,84	0% 18 094,00	0% 25 699,71
Фактор площади		25	114	238	410	18,9
Корректировка Скорректированная цена	руб. за кв.м.		7% 20 171,24	7,0% 19 976,73	7,0% 19 360,58	0% 25 699,71

Дата предложения

Цены предложений объектов аналогов актуальны на дату оценки, поправок не вносится.

Условия сделки

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

В настоящем Отчете введение данной корректировки не требуется, поскольку условия сделки со всеми объектами – аналогами идентичные с оцениваемым Объектом, т.е. рыночные.

Тип цены

Все аналоги на дату оценки ещё выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидки с публикуемых цен предложения составляют, для объектов аналогичных оцениваемым, 8,4-11,0%, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 334:

Сравнительные данные по скидкам на торг. Активный рынок

Таблица 212

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,3%	0,90
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,8%	1,00
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	8,9%	0,91
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	0,94
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	6,7%	0,73
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	6,8%	0,81
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	6,1%	0,73
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	8,1%	0,74

Расчет проведен по среднему значению (9,2%).

Назначение помещения

Значение поправки определено на основании данных портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/52-korrektirovka-na-tip-zdaniya-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-osz-k-cenam-vstroennyh-pomeshenij-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>):

[/ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/52-korrektirovka-na-tip-zdaniya-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-osz-k-cenam-vstroennyh-pomeshenij-v-proc](https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/52-korrektirovka-na-tip-zdaniya-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-osz-k-cenam-vstroennyh-pomeshenij-v-proc)

[« Вернуться к списку](#)

Корректировка на тип здания для офисной недвижимости: переход от цен ОСЗ — к ценам встроенных помещений (в процентах от цен)

[На](#)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-8.01	-8 — -5	101

Объект оценки и объекты аналоги представляют собой офисные помещения, (встроенные помещения в жилых и нежилых зданиях), поправок не вносится.

Местоположение (статус населенного пункта)

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Новочеркасск. Оценщиком не было выявлено ярко выраженных ценовых различий между ценами помещений, расположенными в различных частях города. Исходя из вышеизложенного, поправок не вносится.

Физическое состояние здания

Размер поправки определен, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 231:

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Состояние здания объекта оценки и объектов аналогов удовлетворительное, поправок не вносится.

Отделка

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 238 корректирующие коэффициенты удельной цены в зависимости от отделки имеют следующие соотношения:

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Объект оценки и объекты аналоги № 1, 2 реализуются с отделкой требующей косметического ремонта, поправок не вносится.

Объект аналог №3 и 4 реализуются с отделкой в среднем состоянии, на что вносится соответствующая поправка.

Этаж

Значение поправки определяется, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 238, в соответствии с представленной ниже матрицей коэффициентов

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Объект оценки располагается в подвале.

Объекты аналоги №1 и 2 располагаются на первом этаже, на что вносится корректирующая поправка.

Объект аналог №3 располагается на цокольном этаже, на что вносится корректирующая поправка.

Объект аналог №4 располагается на третьем этаже, на что вносится корректирующая поправка.

Наличие отдельного входа

Размер поправки определён, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 213:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Объект оценки и объекты аналоги №3, 4 не располагают отдельным входом, поправок не вносятся.

Объекты аналоги №1, 2 располагают отдельным входом, на что вносятся корректирующие поправки.

Фактор площади

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Размер поправки определён, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 184:

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45	
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35	
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23	
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16	
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11	
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06	
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02	
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

На основании данных таблицы, вносятся соответствующие поправки.

Средневзвешенная скорректированная стоимость 1 кв.м. определяется с использованием весовых коэффициентов. Значения весовых коэффициентов присваиваются, исходя из общего количества внесенных поправок.

Формула расчета:

Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. определяется по формуле:

$$C_t = C_{\text{скор}} * V_{\%n}, \text{ где}$$

$C_{\text{скор}}$ – скорректированная цена соответствующего аналога

$V_{\%n}$ – весовые проценты соответствующего аналога

n – номер аналога.

Таблица 14. Расчет средневзвешенной стоимости 1 кв.м. объекта оценки

	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Итого
Количество поправок, n			4	4	4	3	15
Величина обратная количеству поправок, m (m=побщ/n)			3,75	3,75	3,75	5	16,25
Весовой коэффициент	%		23,08%	23,08%	23,08%	30,77%	
Средняя скорректированная рыночная стоимость за 1 кв.м. (включая НДС)	руб за кв.м.	21 640	20 171	19 977	19 361	25 700	
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	541 009					

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 25 кв.м., адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет:

- с учётом НДС:

541 000 (пятьсот сорок одна тысяча) рублей

3.3.4. Определение рыночной стоимости помещения доходным подходом

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи

Метод прямой капитализации основан на утверждении, что объект недвижимости должен стоить сумму, равную доходу, получаемому от данного объекта, деленному на коэффициент капитализации:

$$R = V / \text{ЧОД}$$

где V – рыночная стоимость объекта недвижимости,

ЧОД – чистый операционный доход,

R – ставка (коэффициент) капитализации.

Чистый операционный доход – это доход, получаемый от коммерческого использования недвижимости, после вычета всех потерь и расходов, необходимых в процессе эксплуатации объекта. Определение ЧОДа проводится в три этапа:

1. Рассчитывается **потенциальный валовой доход (ПВД)**, т.е. теоретически возможного дохода от оцениваемого объекта недвижимости. Основным видом дохода от объектов недвижимости – арендная плата, поэтому чаще всего ПВД определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{СА} * \text{Спол}$$

где СА – ставка арендной платы,

Спол – арендопригодная площадь.

ПВД называют потенциальным доходом, на практике при реализации недвижимости владелец недвижимости практически никогда не получает подобный доход, т.к. вмешиваются незапланированные потери, недоимки и т.п.

2. Рассчитывается **действительный валовой доход (ДВД)**, т.е. тот вид действительного дохода, который собирается в практической деятельности. Формула для вычисления ДВД выглядит следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Дополнительные доходы, где}$$

потери – потери валового дохода, вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей, потерями из-за стихийных бедствий и т.п.,

дополнительные доходы – доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации. Например, доход от платной автомобильной парковки при торговом центре или плата за частный сервитут для владельца сельскохозяйственного земельного участка.

3. **Рассчитывается чистый операционный доход** путем вычитания из ДВД операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР, где}$$

ОР – операционные расходы.

Операционными расходами называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, т.е. расходы на операционную деятельность, откуда и пошло их наименование. Они подразделяются на постоянные и переменные.

К *постоянным операционным расходам* относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование, ежегодные амортизационные отчисления. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости. Даже не

имея точных сведений от заказчика о величине постоянных операционных расходов, точное вычисление их в процессе оценки не представляет сложности.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: платежи за электроэнергию, водоснабжение, тепловую энергию и прочие коммунальные услуги, затраты на охрану объекта, его уборку и т.п. Как правило, данные расчеты величины этих расходов проводятся на основании данных, предоставленных заказчиком;

4. После завершения расчета ЧОД производится расчет ставки капитализации;

5. Рыночная стоимость определяется как отношение чистого операционного дохода к ставке капитализации: $V = \text{ЧОД} / R$

Анализ доходов и расходов.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от сдачи в аренду объектов оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a, \text{ где}$$

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв.м.;

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки объектов оценки, был выполнен анализ рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в г. Новочеркасск. По результатам была произведена выборка предложений по аренде аналогичных оцениваемому объекту и определена среднерыночная ставка аренды.

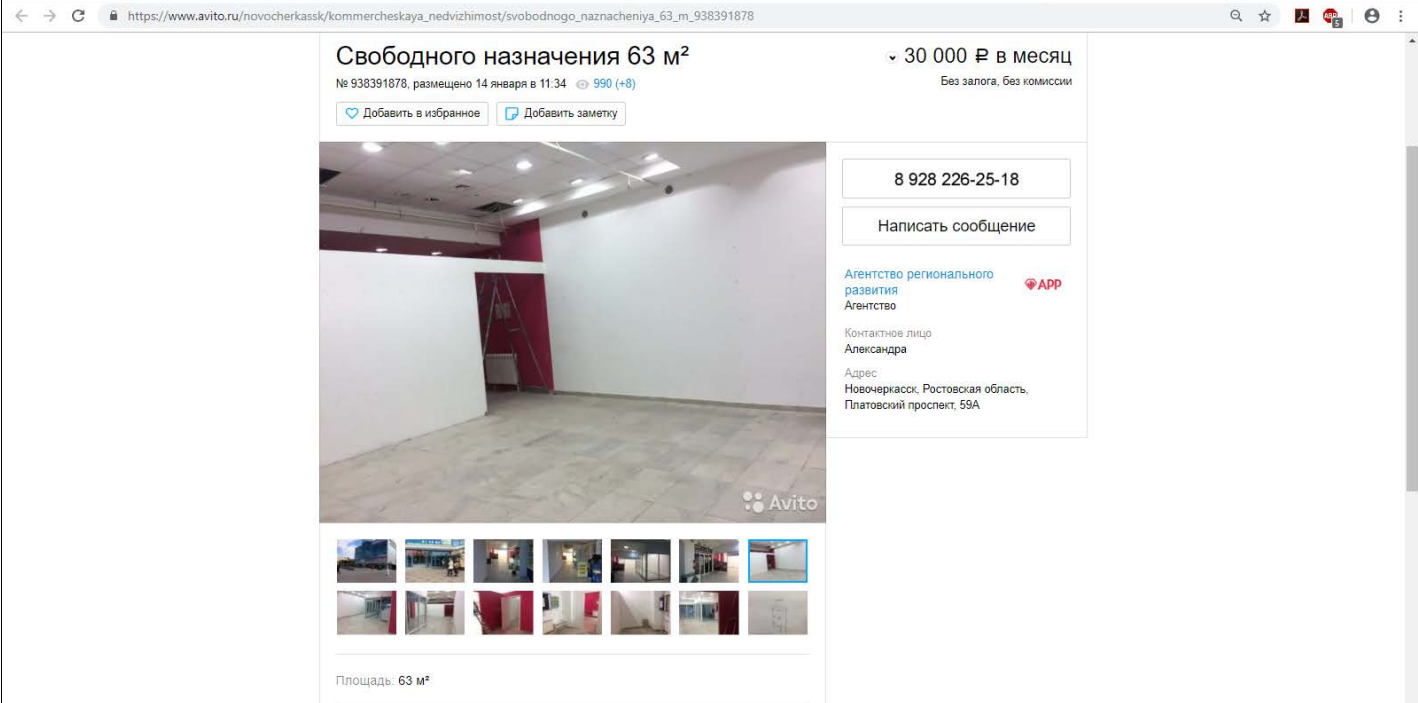
Определение среднерыночной ставки аренды для прогнозного периода выполнялось в соответствии со следующим алгоритмом:

1. Производился выбор объектов – аналогов для расчета средней ставки аренды по состоянию на дату проведения оценки;
2. Производилась корректировка арендных ставок по объектам – аналогам в целях достижения наибольшей степени сопоставимости с объектом оценки;
3. Рассчитывалась средняя ставка аренды по состоянию на дату проведения оценки.

Выбор объектов-аналогов производился, исходя из функционального назначения, местоположения, площади, физического состояния.

Описание объектов аналогов, использованных для определения средней арендной ставки офисных и торговых помещений, аналогичных оцениваемым, приведено в таблице ниже:

Таблица. Выборка объектов аналогов для определения рыночно обоснованной арендной ставки для офисных помещений, аналогичных оцениваемому

Описание	Арендная ставка, руб./кв.м. в год	Источник информации
 <p>Свободного назначения 63 м² 30 000 ₪ в месяц</p> <p>№ 938391878, размещено 14 января в 11:34 990 (+8) Без залога, без комиссии</p> <p>Добавить в избранное Добавить заметку</p> <p>8 928 226-25-18</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Агентство регионального развития Агентство APP</p> <p>Контактное лицо Александра</p> <p>Адрес Новочеркасск, Ростовская область, Платовский проспект, 59А</p> <p>Площадь: 63 м²</p>	5714	https://www.avito.ru/novocherkassk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_63_m_938391878

← → ↻ 🔒 https://www.avito.ru/novocherkassk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_63_m_938391878 🔍 ☆ 📄 📧 ⋮

📍 Свободного назначения 63 м² 30 000 ₽ в месяц Александра 8 928 226-25-18 Написать сообщение

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Сдается помещение свободного назначения площадью 63 кв. м по адресу Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-т. Платовский, 59А.

Характеристики и преимущества:

- 1-й этаж 6-ти этажного универмага
- 1-я линия, рядом располагается Администрация города Новочеркаска, Макдональдс, отделения банков «Сбербанк», Фондсервисбанк, ломбард, Атаманский дворец, сквер имени Платова, Александровский сад и прогулочные зоны
- удобная транспортная доступность, рядом автобусные остановки во все направления города
- интенсивный автомобильный, пешеходный трафик
- парковка
- хороший ремонт
- потолок–армстронг, стены–крашенный, пол–плитка
- возможна перепланировка под нужды арендатора
- арендные каникулы предоставляются
- высота потолков 4 м
- центральные коммуникации, вода холодная, санузел, автономное газовое отопление
- напряжение 220/380 В
- общий вход, предусмотрен запасной выход, выполнение погрузочно-разгрузочных работ возможно через запасной выход
- сплит-система
- интернет (Ростелеком)
- доступ для арендатора с 9:00 до 20:00 (без выходных)
- пожарная сигнализация
- вытяжная вентиляция
- бывший арендатор – магазин одежды «Бестия»

Помещение подойдет под магазин, детский центр и различные услуги.
Возможен торг.


Условия аренды: 30.000 рублей + коммунальные услуги.

← → ↻ <https://rostov.cian.ru/rent/commercial/200907712/> ☆ 📄 📺 🗨


Свободное назначение, 56 м²

Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул., 32 [На карте](#)

[❤ В избранное](#)
[↶](#)
[✎](#)
[⬇](#)
[📄](#)
[🗨](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



📷 7 фото



Площадь **56 м²** Помещение **Свободно**

Три комнаты, индивидуальное отопление. 2 комнаты по 8 м2,1 комната 26-25м2.Второй этаж

30 000 ₽/мес. ▾

6 429 ₽ за м² в год

PRO

Империя
Агентство недвижимости

+7 918 510-45-71

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

6 429

<https://rostov.cian.ru/rent/commercial/200907712/>

← → ↻ <https://rostov.cian.ru/rent/commercial/200907712/> ☆ 📄 📺 🗨

[Фотографии \(7\)](#) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#)

Свободное назначение, 56 м²

[❤](#)
[↶](#)

Условия сделки

Цена	30 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 429 ₽ за м ² /год	Срок аренды	-
Налог	НДС включен: 5 000 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [⚠ Пожаловаться](#)

30 000 ₽/мес. ▾

6 429 ₽ за м² в год

PRO




Империя
Агентство недвижимости

+7 918 510-45-71

📧 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

<p>← → ↻ 🔒 https://www.avito.ru/novocherkassk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_m_1207226244 🔍 ☆ 📱 🗄</p> <p>Офисное помещение, 14 м² 7 000 ₪ в месяц <small>№ 1207226244, размещено 1 февраля в 16:26 107 (+13) Без залога</small></p> <p>Добавить в избранное Добавить заметку</p>  <p style="text-align: right;">8 928 279-67-04</p> <p style="text-align: center;">Написать сообщение</p> <p>ДМИТРИЙ Арендодатель На Авито с января 2018 Завершено 10 объявлений</p> <p>2 объявления пользователя</p> <p>Адрес Новочеркасск, Ростовская область, Высоковольная улица, 1</p>  <p>Новостройки в Коммунарке цены От 3.3 млн руб. Новостройки в Коммунарке цены + ипотека, рассрочка!</p> <p>объединение-застройщиков.рус ></p>  <p>Площадь: 14 м²</p> <p>Адрес: Новочеркасск, Ростовская область, Высоковольная улица, 1 Посмотреть карту</p> <p>Район Соцгородка, ул.Высоковольная, строение 3. В 2-х этажном здании сдаются в аренду помещения: 23м²- первый этаж, 10м², 14м², 23м², 25м², 25м², 28м² - второй этаж. Свежий ремонт. Под любой вид деятельности, два входа, автономное отопление, все коммуникации проведены, на прилегающей территории расположена стоянка для транспорта, Собственник.</p>	<p>6 000</p>	<p>https://www.avito.ru/novocherkassk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_m_1207226244</p>
---	--------------	--

Определение среднерыночной ставки аренды представлено в таблице ниже.

Таблица 15. Определение рыночно обоснованной арендной ставки офисных помещений, аналогичных оцениваемым

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес		г. Новочеркасск, Платовский проспект, 59А	Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул., 67А	Ростовская область, Новочеркасск, Московская ул., 32	Новочеркасск, Ростовская область, Высоковольтная улица, 1
Тип сделки		Аренда	аренда	аренда	аренда
Годовая арендная ставка	руб. в год		360 000	360 000	84 000
Общая площадь	кв.м.	25	63	56	14
Арендная ставка (НДС включен)	руб. за кв.м. в год.		5 714	6 429	6 000
Дата предложения		31.12.2018	цена актуальна на дату оценки	цена актуальна на дату оценки	цена актуальна на дату оценки
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5714,3	6428,6	6000,0
Условия сделки		Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5714,3	6428,6	6000,0
Тип арендной ставки		Сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	5837,1	5448,0
Назначение помещения		ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	5837,1	5448,0
Местоположение		г. Новочеркасск	Центр города	Центр города	Жилой квартал
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	5837,1	5448,0
Операционные расходы		включены	включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	5837,1	5448,0
Коммунальные платежи		оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	5837,1	5448,0
Общее состояние		рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	5837,1	5448,0
Наличие отдельного входа		нет	нет	нет	нет
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	5837,1	5448,0
Состояние отделки		требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	среднее	среднее
Корректировка			0,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	4961,6	4630,8

Расположение относительно красной линии		фасадная часть выходит на дорогу, не относящуюся к крупным, рассматривается как расположение внутри квартала	фасадная часть выходит на дорогу, не относящуюся к крупным, рассматривается как расположение внутри квартала	фасадная часть выходит на дорогу, не относящуюся к крупным, рассматривается как расположение внутри квартала	фасадная часть выходит на дорогу, не относящуюся к крупным, рассматривается как расположение внутри квартала
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	4961,6	4630,8
Общая площадь		менее 100 кв.м.	менее 100 кв.м.	менее 100 кв.м.	менее 100 кв.м.
Корректировка			1	1	1
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		5188,6	4961,6	4630,8
Этажность		подвал	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Корректировка			0,72	0,83	0,83
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		3735,8	4118,1	3843,6

Описание вносимых корректировок.

Дата предложения

Арендные ставки объектов аналогов актуальны на дату оценки, поправок не вносится.

Условия сделки

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются в аренду на рыночных условиях, поправок не вносится.

Тип арендной ставки

Все аналоги на дату оценки ещё выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидки с публикуемых цен предложения составляют, для объектов аналогичных оцениваемым, 8,4-11,0%, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 334:

**Сравнительные данные по скидкам на торг.
Активный рынок**

Таблица 212

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,3%	0,90
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,8%	1,00
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	8,9%	0,91
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	0,94
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	6,7%	0,73
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	6,8%	0,81
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	6,1%	0,73
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	8,1%	0,74

Расчет проведён по среднему значению (9,2%).

Назначение помещения

Объект оценки и объекты аналоги представляют собой помещения свободного назначения, поправок не вносится.

Местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Новочеркасск. Оценщиком не было выявлено ярко выраженных различий между арендными ставками помещений, расположенных в различных частях города. Исходя из вышеизложенного, поправок не вносится.

Операционные расходы

Операционные расходы по всем объектам аналогам и объекту оценки оплачиваются отдельно. Исходя из вышеизложенного, поправок не вносится.

Коммунальные расходы

Коммунальные расходы по всем объектам аналогам оплачиваются отдельно. Объект оценки также рассматривается в контексте отдельной оплаты коммунальных расходов, так как такая система оплаты является наиболее характерной для рассматриваемого сегмента рынка.

Исходя из вышеизложенного, поправок не вносится.

Состояние отделки

Размер поправки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости- 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 240:

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Объект оценки и объект аналог №1 находятся в состоянии, требующем косметического ремонта, поправок не вносится.

Объекты аналоги №2 и 3 находятся в среднем (рабочем) состоянии, вносится корректирующая поправка.

Наличие отдельного входа

Размер поправки определен, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Под редакцией Лейфера Л.А., стр. 213:

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Объект оценки и объекты аналоги не располагают отдельным входом, поправок не вносится.

Состояние здания

Размер поправки определён, исходя из данных «Справочника оценщика недвижимости- 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 231:

Таблица 140

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Состояние здания объекта оценки и объектов аналогов удовлетворительное, поправок не вносится.

Общая площадь

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой арендной ставкой в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой арендной ставкой в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных арендаторов.

Значение поправки определяется, исходя из данных Справочника оценщика недвижимости- 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 184, в соответствии с представленной ниже матрицей коэффициентов

Таблица 104

Площадь, кв.м	Арендная ставка аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Площадь объекта аналога и объектов аналогов менее 100 кв.м., поправок не вносится.

Этажность

Значение поправки определяется, исходя из данных Справочника оценщика недвижимости- 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 219, в соответствии с представленной ниже матрицей коэффициентов

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

На основании данных таблицы, вносятся соответствующие поправки.

Средневзвешенная ставка аренды помещений, аналогичных оцениваемому, определялась с использованием весовых коэффициентов. Значения весов присваивались исходя из общего количества внесенных поправок.

Формула расчета аналогична, использованной в рамках сравнительного подхода

	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Итого
Количество поправок, n			2	3	3	8
Величина обратная количеству поправок, m (m=общ/n)			4	2,666666667	2,666666667	9,3333333
Весовой коэффициент	%		42,86%	28,57%	28,57%	
Годовая арендная плата за ед.площади (с учетом НДС)	руб. за кв.м. в год	3875,81	3735,8	4118,1	3843,6	
Годовая арендная плата за ед.площади (без учета НДС)	руб. за кв.м. в год	3284,58				

Определение коэффициента капитализации.

Значение коэффициента капитализации определено на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные

типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 103:

**Границы расширенного интервала значений
ожидаемой текущей доходности недвижимости на
ближайшие 5 лет**

Таблица 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

В рамках настоящего Отчета значение ставки капитализации принято на уровне 12%.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом, представлен в таблице ниже:

Таблица. Расчет рыночной стоимости здания с использованием доходного подхода

Показатель	ед. изм.	Нежилое помещение, общей площадью 25 кв.м., расположенное по адресу: г. Новочеркасск, Платовский проспект, 59А
Общая площадь сдаваемая в аренду, кв.м. (1), в том числе:	кв.м.	25
Площади подвала	кв.м.	25
Ставка аренды площадей подвала (за кв.м./год)	руб./кв.м.	3 284,58
Общие поступления от сдачи в аренду площадей (Потенциальный валовый доход), руб. (3)	руб.	82 114,56
Недозагрузка площадей и неплатежи, % (2)	%	8,00%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб	руб.	6 569,16
Действительный валовой доход, руб. (4)	руб.	75 545,40
Доля операционных расходов в потенциальном валовом доходе, % (8)	%	18,00%
Операционные расходы помещений подвала, руб. (6)	руб.	14 780,62
Коммунальные платежи (7)	руб.	0 (оплачиваются арендатором отдельно)
Чистый операционный доход помещений подвала (5)	руб.	60 765
Чистый операционный доход общий (5)		60 765
Коэффициент капитализации	%	12,00%
Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом, без учета НДС	руб.	506 373
Рыночная стоимость объекта оценки определенная доходным подходом, с учетом НДС	руб.	597 520
Стоимость 1 кв.м. (справочно)	руб/кв.м	23 901

Комментарии к таблице:

1. Общая площадь определена на основании предоставленной документации на объект оценки
2. Уровень вакантности определен на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 34:

Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

Расчет проведен на уровне 8%

3. Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объектов оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов).
4. Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы.
5. Чистый операционный доход (ЧОД) – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.
6. Операционные расходы подразделяются на постоянные и переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг). При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:
 1. Коммунальные расходы.
 2. Эксплуатационные расходы, в т.ч.:
 - текущий ремонт;
 - уборка помещений и территории;
 - вывоз мусора и снега;
 - прочие расходы на содержание и эксплуатацию.
 3. ФОТ (фонд оплаты труда) обслуживающего персонала + начисления с ФОТ.
 4. Охрана помещений.
 5. Налог на имущество.
 6. Платежи за земельный участок (арендная плата или налог на землю).
 7. Расходы на страхование имущества.
 8. Расходы на рекламу и маркетинг (выделяются особой строкой, т.н. marketing fee)
 9. Расходы на управление
7. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно, т.е. для арендодателя (правообладателя на объект оценки) их величина равна 0
8. Доля операционных расходов в потенциальном валовом доходе определена исходя из данных «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 62:

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

Расчет проведен на уровне 18%

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения площадью 25 кв.м., адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет:

- с учётом НДС:

598 000 (пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей

3.3.5. Согласование результатов.

Нежилое помещение площадью 25 кв.м., адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368

Проведенные расчеты дали, следующие результаты:

Доходный подход – 598 000 (пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей;

Сравнительный подход – 541 000 (пятьсот сорок одна тысяча) рублей;

Затратный подход – обоснованный отказ.

Рыночная стоимость объекта оценки определена с использованием доходного и сравнительного подходов. Обоснование отказа от использования других подходов представлено в соответствующем разделе данного отчёта.

Поскольку на дату оценки отсутствует официальная методика определения удельного веса каждого из подходов, весовые коэффициенты были определены экспертно с учетом следующих факторов, влияющих на выбор метода оценки:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличия необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Таблица 16 Согласование результатов оценок

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Удельные веса подходов при оценке	
			Сравнительный	Доходный
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	0,2	0,7	0,3
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	0,2	0,5	0,5
3	Достоверность имеющейся информации	0,2	0,5	0,5
4	Учет специфических особенностей объекта	0,2	0,5	0,5
5	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	0,2	0,3	0,7
	Интегральный показатель качества метода (весовой коэффициент метода)	1	0,5	0,5

По мнению оценщика, по таким критериям как

- Наличие необходимой информации для реализации метода
- Достоверность имеющейся информации
- Учет специфических особенностей объекта

использование сравнительно и доходного подходов в равной степени допустимо, в связи с чем им были присвоены равные удельные веса.

- Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки

В значительно лучшей степени отражает сравнительный подход, так как доходный учитывает прогнозные будущие денежные потоки

- Отражение тенденций развития рыночной ситуации

В значительно лучшей степени отражает доходный подход, так как сравнительный подход, по своей сути, статичен и отражает стоимость по принципу здесь и сейчас.

Результаты согласования приведены в таблице ниже.

Вид подхода к оценке	Величина стоимости объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость объекта оценки, рублей
Доходный подход	598 000	0,5	299 000
Сравнительный подход	541 000	0,5	270 500
Затратный подход	Обоснованный отказ	-	
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки			569 500

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100

180/1000 доли в общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:79

Проведенные расчеты дали, следующие результаты:

Затратный подход – обоснованный отказ;

Доходный подход – обоснованный отказ;

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) – 88 025 000 (Восемьдесят восемь миллионов двадцать пять тысяч) рублей;

В рамках настоящего отчета, с учетом особенностей рынка, расчет рыночной стоимости земельных участков проводился с применением только сравнительного подходов. Поскольку сравнительный подход является единственным использованным, ему присваивается весовой коэффициент – 1.

Вид подхода к оценке	Величина стоимости объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость объекта оценки, рублей
Доходный подход	Не использовался	0	-
Сравнительный подход (метод сравнения продаж)	88 025 000	1	88 025 000
Затратный подход	Не использовался	0	-
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки			88 025 000

3 (три) объекта незавершенного строительства общей площадью застройки 20752,7 кв.м., степень готовности 52%, расположенные по адресу: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202

Проведенные расчеты дали, следующие результаты:

Затратный подход – 433 780 000 (Четыреста тридцать три миллиона семьсот восемьдесят тысяч) рублей;

Доходный подход – обоснованный отказ;

Сравнительный подход (метод сравнения продаж) – обоснованный отказ;

В рамках настоящего отчета, с учетом особенностей рынка, расчет рыночной стоимости объектов незавершенного строительства проводился с применением только затратного подхода. Поскольку затратный подход является единственным использованным, ему присваивается весовой коэффициент – 1.

Вид подхода к оценке	Величина стоимости объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость объекта оценки, рублей
Доходный подход	Не использовался	0	-
Сравнительный подход (метод сравнения продаж)	Не использовался	0	-
Затратный подход	433 780 000	1	433 780 000
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки			433 780 000

Исходя из вышеизложенного, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «МПФ «Строймонтаж», по состоянию на 31.12.2018г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно, составляет:

- с учётом НДС⁷:

521 061 500 (пятьсот двадцать один миллион шестьдесят одна тысяча пятьсот) рублей

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368	569 500
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100	86 712 000
3	180/1000 доли в общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:79	1 313 000
4	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	151 751 000
5	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	108 295 000
6	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	173 734 000
	Итого	521 061 500

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS⁸ содержат следующее положения:

1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки

⁷ Земельные участки НДС не облагаются

⁸ Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

заклучения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований (к содержанию отчета);

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода⁹.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ¹⁰.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

3.3.6. Заявление о соответствии.

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;
2. Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;
3. В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости или с деятельностью по оценке объекта недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным объектом недвижимости;
5. Оценщик лично осуществил осмотр объекта недвижимости являющегося предметом рассмотрения в настоящем отчете;
6. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

⁹ См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>,

Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

¹⁰ См, например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>; а также Rupert De Barr. Valuation and sale price, 2004 report, RICS 2005

РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «МПФ «Строймонтаж», по состоянию на 31.12.2018г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно, составляет:

- с учётом НДС¹¹:

**521 061 500 (пятьсот двадцать один миллион шестьдесят одна тысяча пятьсот)
рублей**

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение площадью 25 кв.м. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368	569 500
2	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многофункционального торгового центра, площадь: 40 910 кв.м. Адрес: пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100	86 712 000
3	180/1000 доли в общей долевой собственности на земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под торгово-производственные здания, площадь 3 812 кв.м.. Адрес: пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:79	1 313 000
4	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	151 751 000
5	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	108 295 000
6	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.	173 734 000
	Итого	521 061 500

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г: № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», №327 от 1 июня 2015 г «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», № 721 от 17 ноября 2016 г «Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)», ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Генеральный директор

П.А. Акимов

Оценщик

Д.А. Непочатой

9 января 2019 года.

¹¹ Земельные участки НДС не облагаются

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.

5.1. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 29-07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в текущей редакции)».
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО№ 1)».
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№ 2)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО№ 3)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО№ 7)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утверждён Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327
7. Федеральный стандарт оценки «Определение Ликвидационной Стоимости (ФСО № 12)» утверждён Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721
8. Грибовский СВ. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
9. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С, Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
10. Озеров Е. С, Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2003.
11. Ройтман А. Г. Деформации и повреждения зданий. М.: Стройиздат, 1987.
12. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб.: МКС, 2000.
13. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
14. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: ДЕЛО Лтд, 1995.
15. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Издание РОО, 1993 г.
16. Ковалев АЛ. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. — М.: Интерреклама, 2003 г.
17. Попеско А.И. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. — М.: Российское общество оценщиков, 2002 г.
18. Антонов В.П., «Оценка стоимости машин и оборудования», издание третье, переработанное и дополненное, Москва, 2005 г.

Приложение №1

Документы заказчика и информационные
материалы

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Код	
0317001	
Форма по ОКУД	
по ОКПО	
Вид деятельности	
номер	1
дата	25.05.2018
Дата начала инвентаризации	25.05.2018
Дата окончания инвентаризации	15.09.2018
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма "СТРОЙМОНТАЖ"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ
(ненужное зачеркнуть)

Дата начала инвентаризации
 Дата окончания инвентаризации
 Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

Номер документа	Дата составления
1	15.09.2018

основных средств

Основные средства земельные участки, здания, объекты незавершенного строительства, машины и оборудование, транспортные средства

находящиеся в собственности организации

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение Ростовская область, г. Новочеркасск

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все документы на основные средства, за исключением оборудования, переданы конкурсному управляющему.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое помещение 25 кв.м., пр. Платовский, 59а, кадастровый номер 61:55:0011702:368					00000168			1	24 212,92	1	24 212,92
2	Земельный участок, пр. Баклановский, 202, инв. № 00000170, кадастровый номер 61:55:0010219:100					00000170			1	24 492 593,56	1	24 492 593,56
3	Земельный участок, пр. Платовский, 59а (180/1000), кадастровый номер 61:55:0011702:79					00000167			1	100 000,00	1	100 000,00
4	Многофункциональный торговый центр Баклановский, Ростовская область, г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202. Включает в себя следующие объекты недвижимости и незавершенного строительства:								1	721 450 552,47	1	721 450 552,47

4.1.	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м., адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 50%								1		1	
4.2	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м., адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 50%								1		1	
4.3	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 50%								1		1	
5	Оборудование (исключено из состава МТЦ, так как было демонтировано и находится на ответственном хранении)	Договор хранения оборудования	б/н	24.05.2018					1	22 223 610,18	1	22 223 610,18
5.1	Автоматическая система								4	3 037 288,14	4	3 037 288,14
5.2	Воздушный автоматический выключатель Metas								12	813 559,32	12	813 559,32

5.3	ГРЩ-0, 4 кВ № 1							1	970 338,98	1	970 338,98
5.4	ГРЩ-0, 4 кВ № 2							1	912 711,86	1	912 711,86
5.5	Кассета с выкатными напр.							12	986 440,68	12	986 440,68
5.6	Комплект для мех.блокировки							12	447 457,63	12	447 457,63
5.7	Металлическая конструкция							4	1 086 440,68	4	1 086 440,68
5.8	Оборудование котельной							1	7 627 118,64	1	7 627 118,64
5.9	РУ-10кв состоит из 12 камер							1	3 255 084,75	1	3 255 084,75
5.10	Средства защиты и изм.ток							1	253 271,19	1	253 271,19
5.11	Трансформатор ТСЗЛ-1000							4	2 833 898,31	4	2 833 898,31
6	Автобетоносмеситель КАМАЗ 581411 VIN X6S581411100010, гос рег. знак А447УХ61	Договор хранения транспортного средства	б/н	24.05.2018				1	99 222,37	1	99 222,37
7	Автобус ПАЗ 3205, VIN ХТМ32059201745, 1992 года выпуска, гос.рег.знак Х635АА61	Договор хранения транспортного средства	б/н	24.05.2018				1	0,00	1	0,00
8	Автомобиль HYUNDAI Accent VIN Х7МCF41GP8A177743, 2008 года выпуска, цвет серебристый, гос.рег.знак О748ВМ161	Договор хранения транспортного средства	б/н	24.05.2018				1	0,00	1	0,00
9	Экскаватор ЭО-5126, 2004 года выпуска, гос.рег.знак 7139НР61 (конкурсному управляющему не известно о фактическом месте нахождения данной единицы техники)									1	0,00

10	Бункер ХЕ-160 А(30т) (конкурсному управляющему не известно о месте нахождения данного оборудования)					00000160					1	9 134,80
11	Бункер ХЕ-160 А(30т) (конкурсному управляющему не известно о месте нахождения данного оборудования)					00000159					1	9 134,74
12	Бункер ХЕ-160 А(30т) (конкурсному управляющему не известно о месте нахождения данного оборудования)					00000158					1	9 134,74
13	Бункер ХЕ-160 А(30т) (конкурсному управляющему не известно о месте нахождения данного оборудования)					00000157					1	9 134,74
14	Бункер ХЕ-160 А(30т) (конкурсному управляющему не известно о месте нахождения данного оборудования)					00000156					1	9 134,74
15	Бункер ХЕ-160 А(30т) (конкурсному управляющему не известно о месте нахождения данного оборудования)					00000155					1	9 134,74
16	Кассовый аппарат ЭКР 2102 К (конкурсному управляющему не известно о месте нахождения данного аппарата)					00000018					1	0,00

Итого	8	768 390 191,50	16	768 445 000,00
--------------	----------	-----------------------	-----------	-----------------------

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	<u>шестнадцать</u> (прописью)
б) общее количество единиц фактически	<u>восемь</u> (прописью)
в) на сумму фактически	<u>семьсот шестьдесят восемь миллионов триста девяносто тысяч сто девяносто один рубль пятьдесят копеек</u> (прописью)
	<u>768 390 191,50</u> руб. <u>50</u> коп.

Конкурсный
управляющий
(должность)

(подпись)

Михалевич И.А.
(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 8, конкурсным управляющим проверены в натуре в моем присутствии и внесены в опись.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный
управляющий
(должность)

(подпись)

Михалевич И.А.
(расшифровка подписи)

« 15 » сентября 2018

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Дата 09.08.2018

№ 77-00-4001/5006/2018-5292

На основании запроса от 07.08.2018, поступившего на рассмотрение 07.08.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма "Строймонтаж", ИНН 6150015960 по состоянию на дату предоставления сведений принадлежат следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	61:55:0010219:65	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ростовская область, г Новочеркасск, пр-кт Баклановский, д 202	
		Площадь:	421.1 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	14.11.2005	
		номер государственной регистрации:	61-61-32/063/2005-249	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.; Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	61-61-31/092/2010-378
		1.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:65-61/031/2017-1
		1.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:65-61/031/2017-2
		1.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:65-61/031/2017-3
		1.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
номер государственной регистрации:			61:55:0010219:65-61/031/2017-4	
1.3.6.		вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:65-61/031/2017-5	
1.3.7.		вид:	Запрещение	

		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:65-61/031/2017-6
	1.3.8.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:65-61/031/2017-7
	1.3.9.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:65-61/031/2017-8
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:55:0010219:62
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, г Новочеркасск, пр-кт Баклановский, д 202
		Площадь:	4199 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	14.11.2005
		номер государственной регистрации:	61-61-32/063/2005-248
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.; Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61-31/092/2010-378
	2.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:62-61/031/2017-1
	2.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:62-61/031/2017-2
	2.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:62-61/031/2017-3
	2.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:62-61/031/2017-4
	2.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:62-61/031/2017-5
	2.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:62-61/031/2017-6
	2.3.8.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:62-61/031/2017-7
	2.3.9.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:62-61/031/2017-8

3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	61:55:0010219:61	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ростовская область, г Новочеркасск, пр-кт Баклановский, д 202	
		Площадь:	81.2 кв. м	
	3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	14.11.2005	
		номер государственной регистрации:	61-61-32/063/2005-251	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.; Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	61-61-31/092/2010-378
		3.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:61-61/031/2017-1
		3.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:61-61/031/2017-2
		3.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:61-61/031/2017-3
		3.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:61-61/031/2017-4
		3.3.6.	вид:	Арест
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:61-61/031/2017-5
		3.3.7.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:		61:55:0010219:61-61/031/2017-6	
	3.3.8.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:61-61/031/2017-7	
3.3.9.	вид:	Запрещение		
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:61-61/031/2017-8		
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	61:55:0010219:57	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ростовская область, г Новочеркасск, пр-кт Баклановский, д 202	

	Площадь:	190.8 кв. м	
4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	14.11.2005	
	номер государственной регистрации:	61-61-32/063/2005-250	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.; Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61-31/092/2010-378
	4.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:57-61/031/2017-1
	4.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:57-61/031/2017-2
	4.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:57-61/031/2017-3
	4.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:57-61/031/2017-4
	4.3.6.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:57-61/031/2017-5
	4.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:57-61/031/2017-6
	4.3.8.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:57-61/031/2017-7
	4.3.9.	вид:	Запрещение
номер государственной регистрации:		61:55:0010219:57-61/031/2017-8	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	61:55:0010219:58
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, г Новочеркасск, пр-кт Баклановский, д 202
		Площадь:	634.7 кв. м
		5.2.	Вид права, доля в праве:
дата государственной регистрации:	14.11.2005		
номер государственной регистрации:	61-61-32/063/2005-247		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.; Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.		

5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	61-61-31/092/2010-378	
5.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения	
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:58-61/031/2017-1	
5.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения	
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:58-61/031/2017-2	
5.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения	
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:58-61/031/2017-3	
5.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения	
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:58-61/031/2017-4	
5.3.6.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:58-61/031/2017-5	
5.3.7.	вид:	Запрещение	
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:58-61/031/2017-6	
5.3.8.	вид:	Запрещение	
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:58-61/031/2017-7	
5.3.9.	вид:	Запрещение	
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:58-61/031/2017-8	
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	61:55:0011702:368
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр. Платовский, дом №59 а
		Площадь:	25 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	18.10.2013
		номер государственной регистрации:	61-61-31/071/2013-910
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №30/09/2013 от 30.09.2013 г.
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:368-61/031/2017-1
	6.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:368-61/031/2017-2
	6.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения

		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:368-61/031/2017-3
	6.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:368-61/031/2017-4
	6.3.5.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:368-61/031/2017-5
	6.3.6.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:368-61/031/2017-6
	6.3.7.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:368-61/031/2017-7
	6.3.8.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:368-61/031/2017-8
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	61:55:0011702:79
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Под торгово-производственные здания
		Адрес:	Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр. Платовский, 59-а
		Площадь:	3812 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 180/1000
		дата государственной регистрации:	18.10.2013
		номер государственной регистрации:	61-61-31/071/2013-911
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №30/09/2013 от 30.09.2013 г.
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/031/2017-2
	7.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/031/2017-3
	7.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/031/2017-4
	7.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/031/2017-5
	7.3.5.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/031/2017-6
	7.3.6.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/031/2017-7
	7.3.7.	вид:	Запрещение

		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/031/2017-8
	7.3.8.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/031/2017-9
	7.3.9.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0011702:79-61/003/2017-12
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	61:55:0010219:100
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для строительства многофункционального торгового центра
		Адрес:	Ростовская область, г. Новочеркасск, пр-кт Баклановский, 202
		Площадь:	40910 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	08.12.2011
		номер государственной регистрации:	61-61-31/089/2011-95
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.; Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.; Постановление Мэра города Новочеркаска №1661 от 05.07.2007 г. Орган выдачи: Администрация г. Новочеркаска Ростовской области.; Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №05/06/2007 от 05.06.2007 г.; Акт приема-передачи к договору № 05/06/2007 купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 14.06.2007 г.
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61-32/053/2007-283
	8.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	61-61-32/039/2007-222
	8.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:100-61/031/2017-1
	8.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:100-61/031/2017-2
	8.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:100-61/031/2017-3
	8.3.6.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:100-61/031/2017-4
	8.3.7.	вид:	Арест

		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:100-61/031/2017-5
	8.3.8.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:100-61/031/2017-6
	8.3.9.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:100-61/031/2017-7
	8.3.10.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:100-61/031/2017-8
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	61:55:0010219:102
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Ростовская область, г Новочеркасск, пр-кт Баклановский, д 202
		Площадь:	Площадь застройки 7260 кв. м; степень готовности объекта 52%
	9.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	20.01.2012
		номер государственной регистрации:	61-61-31/005/2012-90
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.; Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №05/06/2007 от 05.06.2007 г.; Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 12.01.2012 г. Орган выдачи: Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Ростовской области.; Разрешение на строительство №RU61355000-0156 от 17.06.2011 г. Орган выдачи: Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска.; Акт приема-передачи к договору № 05/06/2007 купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 14.06.2007 г.; Постановление Мэра города Новочеркаска №1661 от 05.07.2007 г. Орган выдачи: Администрация г. Новочеркаска Ростовской области.; Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:102-61/031/2017-1
	9.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:102-61/031/2017-2
	9.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:102-61/031/2017-3

	9.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения	
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:102-61/031/2017-4	
	9.3.5.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:102-61/031/2017-5	
	9.3.6.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:102-61/031/2017-6	
	9.3.7.	вид:	Запрещение	
		номер государственной регистрации:	61:55:0010219:102-61/031/2017-7	
9.3.8.	вид:	Запрещение		
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:102-61/031/2017-8		
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства	
		Кадастровый номер:	61:55:0010219:101	
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Ростовская область, г Новочеркасск, пр-кт Баклановский, д 202	
		Площадь:	Площадь застройки 5181 кв. м; степень готовности объекта 52%	
10.2.		Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	20.01.2012	
		номер государственной регистрации:	61-61-31/005/2012-89	
		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 12.01.2012 г. Орган выдачи: Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Ростовской области.; Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №05/06/2007 от 05.06.2007 г.; Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.; Акт приема-передачи к договору № 05/06/2007 купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 14.06.2007 г.; Постановление Мэра города Новочеркаска №1661 от 05.07.2007 г. Орган выдачи: Администрация г. Новочеркаска Ростовской области.; Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.; Разрешение на строительство №RU61355000-0156 от 17.06.2011 г. Орган выдачи: Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска.	
10.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		10.3.1.	вид:	Прочие ограничения/обременения
			номер государственной регистрации:	61:55:0010219:101-61/031/2017-1
10.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения		

	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:101-61/031/2017-2
10.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:101-61/031/2017-3
10.3.4.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:101-61/031/2017-4
10.3.5.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:101-61/031/2017-5
10.3.6.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:101-61/031/2017-6
10.3.7.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:101-61/031/2017-7
10.3.8.	вид:	Запрещение
	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:101-61/031/2017-8
11.	11.1. Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	61:55:0010219:103
	Назначение объекта недвижимости:	нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Ростовская область, г Новочеркасск, пр-кт Баклановский, д 202
	Площадь:	Степень готовности объекта 52%
	11.2. Вид права, доли в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	20.01.2012
	номер государственной регистрации:	61-61-31/005/2012-91
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 12.01.2012 г. Орган выдачи: Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Ростовской области.; Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №05/06/2007 от 05.06.2007 г.; Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.; Постановление Мэра города Новочеркаска №1661 от 05.07.2007 г. Орган выдачи: Администрация г. Новочеркаска Ростовской области.; Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.; Акт приема-передачи к договору № 05/06/2007 купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 14.06.2007 г.; Разрешение на строительство №RU61355000-0156 от 17.06.2011 г. Орган выдачи: Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Новочеркаска.
	11.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1. вид:	Прочие ограничения/обременения

	номер государственной регистрации:	61:55:0010219:103-61/031/2017-1
11.3.2.	вид: номер государственной регистрации:	Прочие ограничения/обременения 61:55:0010219:103-61/031/2017-2
11.3.3.	вид: номер государственной регистрации:	Прочие ограничения/обременения 61:55:0010219:103-61/031/2017-3
11.3.4.	вид: номер государственной регистрации:	Прочие ограничения/обременения 61:55:0010219:103-61/031/2017-4
11.3.5.	вид: номер государственной регистрации:	Арест 61:55:0010219:103-61/031/2017-5
11.3.6.	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение 61:55:0010219:103-61/031/2017-6
11.3.7.	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение 61:55:0010219:103-61/031/2017-7
11.3.8.	вид: номер государственной регистрации:	Запрещение 61:55:0010219:103-61/031/2017-8
12.	Получатель выписки:	Михалевич Инна Анатольевна

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.

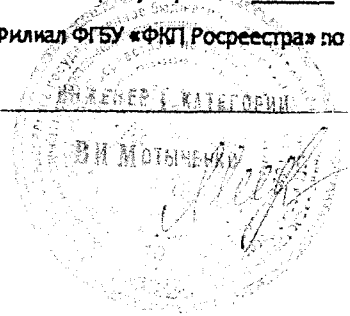
Инженер I категории
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

В. И. Мотыченко
(инициалы, фамилия)

Прошито и пронумеровано 6 листа

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Мос





Кому: ООО МПФ «Строймонтаж»
(наименование застройщика
ул. Троицкая, 18-а,
полное наименование организации – для юридических лиц),
г. Новочеркасск, Ростовская область
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU61355000-0156

управление архитектуры и градостроительства администрации г. Новочеркаска
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
многофункционального торгового центра

(наименование объекта капитального строительства

в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,
число этажей – 2; строительный объем – 203768,0 м³; общая площадь – 41926,8 м²
описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)
расположенного по адресу: пр. Баклановский, 200-е, 202 с прилегающей территорией,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

г. Новочеркасск, Ростовская область

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до 02.06.2011г.

**Главный архитектор
г. Новочеркаска**

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

17.04.2008г.

М.П.



(подпись)

Кузьменко В. Н.

(расшифровка подписи)

Действие настоящего разрешения продлено до "2" июня 2013 г.

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

(подпись)

В. И. Цибров
(расшифровка подписи)

2011 г.



В. Н. Кузьменко

Конкурсному управляющему ООО «МПФ «Строймонтаж»
Михалевич Инне Анатольевне

Информационное письмо

Настоящим сообщаем, что, 17.12.2018 нами был проведён визуальный осмотр объектов незавершенного строительства, расположенных по адресу: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, в том числе:

№ п/п	Наименование
1	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:102, площадь застройки 7 260 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
2	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:101, площадь застройки 5 181 кв.м. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.
3	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 61:55:0010219:103, площадь застройки 8 311,7. Адрес: Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр-кт. Баклановский, д. 202, степень готовности менее 52%.

В рамках проведённого осмотра, нами была определена ориентировочная степень готовности различных конструктивных элементов зданий. Результаты осмотра сведены в таблицу ниже:

Конструктивный элемент	Оценочная степень готовности, %
Фундаменты (подземная часть)	100%
Каркас	100%
Стены наружные, возможна отделка	50%
Стены внутренние, перегородки, сантех-кабины	50%
Перекрытия и покрытие	50%
Кровли	0%
Проемы	0%
Полы	0%
Внутренняя отделка	0%
Прочие конструкции	0%
Особостроительные работы, лифты	0%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	20%
Водоснабжение и канализация	0%
Электроснабжение и освещение	0%
Слаботочные системы	0%
Прочие системы и спец.оборудование	0%

Настоящее письмо не является строительно-технической экспертизой здания. Сведения о степени готовности различных конструктивных элементов носят оценочный характер и базируются исключительно на визуальном осмотре объектов без проведения каких-либо контрольно-измерительных или иных специализированных работ и исследований.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Филимонова Е.М.



Международная
общественная организация
«Ассоциация строительных высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение
Российской Федерации
по образованию в области строительства

М И С И



**Диплом дает право на ведение
нового вида профессиональной деятельности**

Действителен при предъявлении диплома
о среднем профессиональном образовании или
диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер
Д-0191/16

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

АА-1 № 002080

Филимонова

Елена Михайловна

(фамилия, имя, отчество)

в период с 09 ноября 2015 г. по 31 мая 2016 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

«Судебная строительно-техническая

и стоимостная экспертиза объектов недвижимости»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от

«20» апреля 2016 г. удостоверяет право на ведение нового

вида профессиональной деятельности в области Судебной

строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости

Председатель итоговой
аттестационной комиссии

Руководитель
образовательной организации

Город Москва

Дата выдачи 31 мая 2016 г.



**Отчет по основным средствам
на 01.01.2018 г**

Группировка основных средств Наименование основного средства	Данные на начало периода			За период			Данные на конец периода		
	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость	Изменение балансовой стоимости	Изменение амортизации	Изменение амортизации	Балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Вид (группа) ОС: Здания									
Нежилое помещение 25 кв. м. Платовский, 59а, инв.№000000168	42 372.88	18 159.96	24 212.92	0.00	0.00	0.00	42 372.88	18 159.96	24 212.92
Вид (группа) ОС: Земельные участки									
Земельный участок Бакаловский 202, инв.№000000170	24 592 593.56	0.00	24 592 593.56	0.00	0.00	0.00	24 592 593.56	0.00	24 592 593.56
Земельный участок Платовский 59а (180/1000), инв.№000000167	24 492 593.56	0.00	24 492 593.56	0.00	0.00	0.00	24 492 593.56	0.00	24 492 593.56
Вид (группа) ОС: Машины и оборудование									
Бункер ХЕ-160 А (30т), инв.№000000160	100 000.00	0.00	100 000.00	0.00	0.00	0.00	100 000.00	0.00	100 000.00
Бункер ХЕ-160 А (30т), инв.№000000160	166 087.78	111 279.28	54 808.50	0.00	0.00	0.00	166 087.78	111 279.28	54 808.50
Бункер ХЕ-160 А (30т), инв.№000000159	25 167.78	16 032.98	9 134.80	0.00	0.00	0.00	25 167.78	16 032.98	9 134.80
Бункер ХЕ-160 А (30т), инв.№000000158	25 166.00	16 031.26	9 134.74	0.00	0.00	0.00	25 166.00	16 031.26	9 134.74
Бункер ХЕ-160 А (30т), инв.№000000157	25 166.00	16 031.26	9 134.74	0.00	0.00	0.00	25 166.00	16 031.26	9 134.74
Бункер ХЕ-160 А (30т), инв.№000000156	25 166.00	16 031.26	9 134.74	0.00	0.00	0.00	25 166.00	16 031.26	9 134.74
Кассовый аппарат ЭКР 2102 К, инв.№000000018	25 166.00	16 031.26	9 134.74	0.00	0.00	0.00	25 166.00	16 031.26	9 134.74
Вид (группа) ОС: Транспортные средства									
Автобетоносмеситель КАМ 581411 VIN X6S58141100010, инв.№000000039	15 090.00	15 090.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15 090.00	15 090.00	0.00
Автобус ПАЗ 3205 VIN XTM3205-9201745, инв.№000000084	695 084.75	595 862.38	99 222.37	0.00	0.00	0.00	695 084.75	595 862.38	99 222.37
Автомобиль HYUNDAI Accent VIN X7MCF41GP8A17743, инв.№000000083	380 000.00	280 777.63	99 222.37	0.00	0.00	0.00	380 000.00	280 777.63	99 222.37
Экскаватор ЭО - 5126 2004г., инв.№000000041	10 169.49	10 169.49	0.00	0.00	0.00	0.00	10 169.49	10 169.49	0.00
Итого:	304 830.51	304 830.51	0.00	0.00	0.00	0.00	304 830.51	304 830.51	0.00
	84.75	84.75	0.00	0.00	0.00	0.00	84.75	84.75	0.00
	25 496 138.97	725 301.62	24 770 837.35	0.00	0.00	0.00	25 496 138.97	725 301.62	24 770 837.35

С.А.С.

Главный бухгалтер

А.С.Хорошкина



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Дата выдачи: 20.01.2012 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.

Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.

Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №05/06/2007 от 05.06.2007 г.

Акт приема-передачи к договору № 05/06/2007 купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 14.06.2007 г.

Постановление Мэра города Новочеркасска №1661 от 05.07.2007 г. Орган выдачи: Администрация г. Новочеркасска Ростовской области.

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 12.01.2012 г. Орган выдачи: Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Ростовской области.

Разрешение на строительство №RU61355000-0156 от 17.06.2011 г. Орган выдачи: Управление архитектуры и градостроительства администрации города Новочеркасска.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью многопрофильная фирма "Строймонтаж". ИНН 6150015960. ОГРН 1026102225379. КПП 615001001. Дата регистрации: 21.05.1994 г., наименование органа регистрации: Регистрационная палата Администрации города Новочеркасска Ростовской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр. Платовский, дом №59 а.

Вид права: собственность

Объект права:

Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое. Площадь: общая площадь застройки 7260 кв.м. Степень готовности 52%

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр. Баклановский, дом №202

Кадастровый (или условный) номер:

61:55:0010219:100:29

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.01.2012 г. сделана запись регистрации № 61-61-31/005/2012-90

61-АЖ

Государственный регистратор:

976170



Гриппа О. П. /



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Дата выдачи: 20.01.2012 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.
Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.

Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №05/06/2007 от 05.06.2007 г.
Акт приема-передачи к договору № 05/06/2007 купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 14.06.2007 г.

Постановление Мэра города Новочеркаска №1661 от 05.07.2007 г. Орган выдачи:
Администрация г. Новочеркаска Ростовской области.

Кадастровый паспорт здания сооружения объекта незавершенного строительства от 12.01.2012 г. Орган выдачи: Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Ростовской области.

Разрешение на строительство №RU61355000-0156 от 17.06.2011 г. Орган выдачи:
Управление архитектуры и градостроительства администрации города Новочеркаска.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью многопрофильная фирма "Строймонтаж".
ИНН 6150015960. ОГРН 1026102225379. КПП 615001001. Дата регистрации: 21.05.1994 г.,
наименование органа регистрации: Регистрационная палата Администрации города
Новочеркаска Ростовской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр.
Платовский, дом №59 а.

Вид права: собственность

Объект права:

Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое. Площадь: общая площадь
застройки 5181 кв.м. степень готовности 52%

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр. Баклановский, дом №202

Кадастровый (или условный) номер:

61:55:0010219:100:30

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
20.01.2012 г. сделана запись регистрации № 61-61-31/005/2012/89

Государственный регистратор:



Гришпа О. П. /

61-АЖ

976141



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Дата выдачи: 20.01.2012 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.
Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.

Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №05/06/2007 от 05.06.2007 г.
Акт приема-передачи к договору № 05/06/2007 купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 14.06.2007 г.

Постановление Мэра города Новочеркаска №1661 от 05.07.2007 г. Орган выдачи:
Администрация г. Новочеркаска Ростовской области.

Разрешение на строительство №RU61355000-0156 от 17.06.2011 г. Орган выдачи:
Управление архитектуры и градостроительства администрации города Новочеркаска.
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от
12.01.2012 г. Орган выдачи: Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по
Ростовской области.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью многопрофильная фирма "Строймонтаж".
ИНН 6150015960. ОГРН 1026102225379. КПП 615001001. Дата регистрации: 21.05.1994 г.,
наименование органа регистрации: Регистрационная палата Администрации города
Новочеркаска Ростовской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего
исполнительного органа юридического лица: Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр.
Платовский, дом №59 а.

Вид права: собственность

Объект права:

Объект незавершенного строительства, назначение: нежилое. Площадь: общая площадь
застройки 8311.7 кв.м. степень готовности 52%

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр. Баклановский, дом №202

Кадастровый (или условный) номер:

61:55:0010219:100:28

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
20.01.2012 г. сделана запись регистрации № 61-61-31/005/2012

Государственный регистратор:

Гриппа О. П. /

61-АЖ

976142





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Дата выдачи: 08.12.2011 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №01/11/2005 от 01.11.2005 г.
Акт приема-передачи нежилого недвижимого имущества от 09.11.2005 г.
Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества №05/06/2007 от 05.06.2007 г.
Акт приема-передачи к договору № 05/06/2007 купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 14.06.2007 г.
Постановление Мэра города Новочеркаска №1661 от 05.07.2007 г. Орган выдачи:
Администрация г. Новочеркаска Ростовской области.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью многопрофильная фирма "Строймонтаж". ИНН 6150015960. ОГРН 1026102225379. КПП 615001001. Дата регистрации: 21.05.1994 г., наименование органа регистрации: Регистрационная палата Администрации города Новочеркаска Ростовской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр. Платовский, дом №59 а.

Вид права: собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для строительства многофункционального торгового центра. Площадь: 40910 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., г. Новочеркасск, пр. Баклановский, 202

Кадастровый (или условный) номер:

61:55:0010219:100

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.12.2011 г. сделана запись регистрации № 61-61-31/089/2011-95

Государственный регистратор:

/ Замостьян О. Г. /

61-АЖ

521771





Адрес: 346428, Россия, г.Новочеркасск, ул. Энгельса,30, тел. (86352) 4-20-10, факс (86352) 4-52-28
Реквизиты: ИНН 6150031979, БИК 046043903, р/с №40702810300000000311 в ОАО «Центр-Инвест» филиал №3, ОКПО 53535190, ОКОНХ 90213
к/с №30101810700000000903, БИК 046043903, ОКПО 53535190, ОКОНХ90213

№ 213 от « 28 » 09 2007г.

Генеральному директору
ООО МПФ «Строймонтаж»
Арсенян А.Р.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

На Ваш запрос № 95 от 27.07.07г по вопросу выдачи техусловий на подключение к сетям водопровода и канализации проектируемого многофункционального торгового комплекса по пр.Баклановскому 202, сообщаем следующее.

Подключение водопровода Вашего объекта по пр.Баклановскому 202 ,произвести к независимым водоводам $d=300\text{мм}$ и $d=700\text{мм}$ идущим с ВОС-1 по прБаклановскому, в районе магазина «Митос» и поворота на Автовокзал, с строительством колодца на врезке.

Гарантируемый напор в точке подключения 2.5 атм

Подключение канализации возможно произвести по 3-м вариантам :

1. В самотечный коллектор $d=200\text{мм}$ проходящий по пр.Баклановскому (вдоль нечетной стороны). Для приема дополнительных стоков необходимо произвести реконструкцию КНС (замена насосных агрегатов , электрооборудования, технологических трубопроводов) в районе ГИБДД (терапевтический корпус) с увеличением ее мощности и перекладки напорного коллектора от КНС ГИБДД до ДЭУ-5 , ориентировочной протяженностью 1150 метров, диаметром 200мм (уточнить расчетом).
2. В проектируемый самотечный коллектор проектируемой КНС (вынос РКНС с застраиваемого пятна в мкр . «Сармат» ниже ул.Буденовской-Сарматской).
3. В самотечный коллектор $d= 400\text{мм}$ (в районе Хлебозавода) по пр.Баклановскому с строительством КНС для перекачки стоков с проектируемого Вами объекта.

При выборе подключения канализации проектируемого Многофункционального торгового центра по варианту 2,3 , получить разрешение и согласование проекта в ДСиГР , являющемся Заказчиком данных работ.

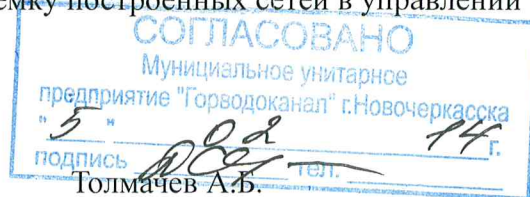
Проектную документацию (2 экз) перед производством работ согласовать с МУП «Горводоканал».

После проведения работ заказать исполнительную съемку построенных сетей в управлении Архитектуры.

Срок действия техусловий 2 года.

Директор предприятия

Начальник ПТО



Харченко Е.Я.



Российская Федерация
ОАО «Новочеркасскгоргаз»
346411, г. Новочеркасск,
Ростовская обл.,
ул. Народная, 66,
тел.: 4-45-79, факс: 4-43-33

08.06.07, № 91

Ген. директору
ООО МПФ «Строймонтаж»
Арсенян А. Р.
Основание: письмо заказчика и сх. №45
от 01.06.07г., постановление Мэра №3422
от 03.10.06г. (об утверждении акта выбора,
проведения проектно-изыскательских работ).

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на вынос газопровода среднего давления с территории земельного участка пр. Баклановский, №202

Выполнить вынос надземного газопровода среднего давления $d=159$ мм, ШРУ «Таксопарк» (высокое давление) и ШРУ садоводческого товарищества «Виноград», попавших в зону нового строительства зданий на территории земельного участка пр. Баклановский, №202.

При разработке проекта предусмотреть:

- точку врезки в подземный газопровод высокого давления $d=300$ мм, $P_{min}=0,35$ МПа на территории «Таксопарк» пр. Баклановский, №202;
- место установки ШРУ «Таксопарк» определить по месту;
- переврезку ШРУ садоводческого товарищества «Виноград» в выносимый газопровод среднего давления;
- место установки ШРУ, переврезку существующего надземного газопровода низкого давления $d=76$ мм определить по месту;
- при подземной прокладке газопровода из стальных труб, предусмотреть электрохимическую защиту.

Проект согласовать с ОАО «Новочеркасскгоргаз» и заинтересованными организациями. Выполнить экспертизу промышленной безопасности объекта и утвердить заключение в органах Ростехнадзора.

Технические условия действительны в течение 1 года со дня выдачи.

Технический директор
ОАО «Новочеркасскгоргаз»



С. Н. Кочин



Государственное унитарное предприятие Ростовской области
«Донэнерго»

филиал ГУП РО «Донэнерго»

Новочеркасские межрайонные электрические сети

г.Новочеркасск, ул. Александровская, 84

Тел./факс 2-33-22

ООО МПФ «Строймонтаж»

Арсеняну А.Р.

г.Новочеркасск, ул.Троицкая, 18а

Технические условия № 2920 от 20.12.07

на технологическое присоединение
к электрическим сетям

Ф ГУП РО «Донэнерго» Новочеркасских МЭС
Многофункционального торгового комплекса
по адресу: г.Новочеркасск, пр.Баклановский 202

Присоединенная мощность: 3832 кВт

Категория надежности: I – 200 кВт

II – 3632 кВт

Характер нагрузки: постоянная

Центр питания: ПС 35/10 НГ-7

Напряжение: 10кВ

Точка подключения: I и II с.ш. РП-ТП 6кВ

1. Технические условия, выполняемые Исполнителем
(ФГУП РО «Донэнерго» НМЭС).

1.1. Разработать проектно-сметную документацию на внешнее электро-
снабжение объекта до границы земельного участка.

1.2. Построить РП-ТП-10/6кВ с двумя силовыми трансформаторами
10/6кВ. Место посадки проектируемого РП-ТП определить проектом.

1.3 Питание каждой секции шин 10кВ РП-ТП выполнить кабелем сшитого
полиэтилена сечением 500мм², проложенным в земле от ПС 35/10кВ НГ-7.

1.4 Проложить от каждой секции шин РП-ТП кабельную линию 10кВ до проектируемой ТП -10/0,4кВ торгового комплекса кабелем сшитого полиэтилена.

1.5 Смонтировать учет электроэнергии во вновь построенном РП-ТП на стороне 10 кВ силовых трансформаторов и на отходящих линиях электронными счетчиками класса точности 0,5

2. Технические условия, выполняемые Заказчиком (ООО МПФ «Строймонтаж»)

2.1. Разработать проектно-сметную документацию на внутреннее электроснабжение объекта. Данный проект согласовать с филиалом ГУП РО «Донэнерго» Новочеркасские МЭС и Ростовским отделом по энергетическому надзору МТУ Ростехнадзора по ЮФО.

2.2. Построить трансформаторные подстанции 10/0,4кВ. Тип, количество и мощность определить проектом.

2.3 Внутри торгового комплекса смонтировать ВРУ с аппаратами защиты, рассчитанными на номинальную нагрузку. Потребителей I категории выделить в отдельные РУ-0,4кВ с АВР. Питание РУ-0,4кВ потребителей I категории определить проектом.

2.3. В целях повышения электро- и пожаробезопасности рекомендуется на вводе предусмотреть устройство защитного отключения (УЗО) (ПУЭ п.7.1.84.). Для защиты жизни и здоровья людей от опасности поражения электрическим током при нарушении целостности нулевого провода на вводе выполнить повторное заземление и выравнивание потенциалов (ПУЭ гл. 1.7.51., 1.7.61., 7.1.87). Для обеспечения надежной и эффективной работы электрооборудования, принадлежащего Заказчику, рекомендуется на вводе предусмотреть защиту от повышенных, пониженных и импульсных напряжений (ПУЭ п.7.1.21.); использовать бытовое оборудование, имеющее сертификат соответствия Госстандартам России требованиям электромагнитной совместимости, системы безопасности (закон РФ о стандартизации с дополнениями от 27.12.95 г. № 211-ФЗ ст. 13).

3. Подключение электроустановки производится после предъявления акта допуска, выданного Ростовским отделом по энергетическому надзору МТУ Ростехнадзора по ЮФО и заключения Договора энергоснабжения с Гарантирующим поставщиком.


4. Срок действия технических условий – 2 года с момента выдачи.

Главный инженер Ф ГУП РО
«Донэнерго» НМЭС



А.А. Михалевич

УТВЕРЖДАЮ:
заместитель директора –
технический директор
Ростовского филиала ОАО «ЮТК»


Г.С. Егорочкин
«17» 12 2007г.

**ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ № 08/1207 – 240
на прокладку волоконно-оптического кабеля
ООО МПФ «Строймонтаж»
на участке:
от пр. Баклановский, 25 до пр. Баклановский, 202
в городе Новочеркаске Ростовской области**

Для прокладки волоконно-оптического кабеля (ВОК) ООО МПФ «Строймонтаж», с соблюдением требований п.12.2.3 и п.12.2.4 раздела 12 «Требования и нормы по проектированию линейных сооружений» РД 45.120-2000 НТП 112-2000 «Нормы технологического проектирования. Городские и сельские телефонные сети» на участке: от пр. Баклановский, 25 до пр. Баклановский, 202 в городе Новочеркаске Ростовской области, необходимо изготовить проектно-сметную документацию, в которой предусмотреть:

1. Изменение посадки проектируемого здания в целях соблюдения охранной зоны линий связи согласно «Правил охраны линий и сооружений связи», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06. 95г. № 578 (не менее двух метров от края блока кабельной канализации).
2. Строительство одноотверстной кабельной канализации от существующего блока кабельной канализации в районе пр. Баклановский 202 до здания строящегося торгового центра пр. Баклановский, 202.
3. Прокладку волоконно-оптического кабеля связи в существующей и построенной кабельной канализации по трассе: от объекта – пр. Баклановский, 25 (ОПТС-2) по пр. Баклановский до объекта – пр. Баклановский, 202.

Предусмотреть на всех участках выполнение следующих мероприятий:

1. Общую протяжённость проектируемой кабельной канализации, тип, марку и общую протяжённость волоконно-оптического кабеля, прокладываемого в кабельной канализации, место установки оптических кроссов – определить при проектировании.
2. Результаты предпроектных и изыскательских работ представить на согласование в Ростовский филиал ОАО «ЮТК».

3. До начала производства работ необходимо получить разрешение в структурном подразделении Ростовского филиала ОАО «ЮТК» - Новочеркасском узле электросвязи (г. Новочеркасск, пр. Баклановский, 25).
4. При необходимости предусмотреть восстановление и ремонт в полном объеме каналов и отдельных участков телефонной канализации. Объем восстановления и ремонта определить при проектных изысканиях. (Количество каналов, подлежащих ремонту и объем работ определить проектом).
5. Ремонт действующих кабельно-канализационных сооружений Ростовского филиала ОАО «ЮТК», необходимость которого выявляется в процессе проектирования и строительства, производится подрядчиком средствами и материалами заказчика.
6. Подготовку телефонной канализации по всей трассе прохождения ВОК ООО МПФ «Строймонтаж»: водоотлив и саночистку колодцев, установку недостающих металлоизделий, выправку трубопроводов; при необходимости, дооснащение смотровых устройств консолями.
7. Ремонт или установку запирающих устройств на крышках люков существующей телефонной канализации.
8. Выкладку и маркировку вновь проложенного волоконно-оптического кабеля, герметизацию каналов.
9. Кабель закрепить на вновь установленных консолях, отбирковать, нанести метку желтой краской.
10. При вводе оптических кабелей в здание предусмотреть разрыв металлического бронепокрова (при наличии), который с линейной стороны подключить медным проводом сечением не менее 4 мм к щитку заземления. Прокладку ВОК по зданию предусмотреть через муфту стационарным кабелем или в оболочке из негорючего материала типа ПВХ.

Особые условия:

1. При выполнении строительных работ обеспечить соблюдение «Правил охраны линий и сооружений связи», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.06. 95г. № 578.
2. До начала изготовления проектно-сметной документации на перенос, переустройство линий и сооружений связи Ростовского филиала ОАО «ЮТК» заключить Соглашение о возмещении расходов, связанных с переустройством принадлежащих ОАО «ЮТК» линий и сооружений связи в соответствии со статьей 6, пункт 4 ФЗ «О связи». В случае уклонения Заявителя от заключения Соглашения, технические условия не считаются полностью выполненными и «Акт приемки выполненных работ» (п.5 Примечания) не составляется.
3. Перед началом строительно-монтажных работ заключить договор аренды с Ростовским филиалом ОАО «ЮТК» на использование существующей телефонной канализации (содержащий условие, по которому арендодатель (ОАО «ЮТК») согласовывает арендатору (ООО МПФ «Строймонтаж») производство неотделимых улучшений ЛКС в части переоборудования конкретных смотровых устройств без возмещения арендатору стоимости неотделимых улучшений), техническое обслуживание проложенного волоконно-оптического кабеля.

Примечания:

1. Все работы производить в присутствии представителей Ростовского филиала ОАО «ЮТК», согласно требованиям Главы III «Правил охраны линий и сооружений связи».
2. Все работы по прокладке волоконно-оптического кабеля производить силами строительной организации, имеющей лицензию на проведение данного вида работ.

3. В ходе строительства линейно кабельных сооружений и прокладки ВОК необходимо производить поэтапную сдачу выполненных работ.
4. После окончания строительных работ подготовить объект строительства к сдаче в эксплуатацию с участием представителей Ростовского филиала ОАО «ЮТК».
5. По окончании работ составить «Акт приемки выполненных работ».
6. Приобретение и установку требуемого кроссового оборудования произвести за счет заказчика, тип определить при проектировании. (Размещение оборудования связи на площадях Ростовского филиала ОАО «ЮТК» и прокладка ВОК к установленному оборудованию, выполняются по отдельным техническим условиям).

**Данные технические условия не могут быть переданы другому юридическому лицу.
Срок действия данных технических условий – 1 год со дня их выдачи.**

Начальник службы электросвязи



Г.В. Бабахов

Исп. Гончаров А.Н.
(863) 244-24-47

Приложение 2 фотографии









Приложение №3
Документы оценщика



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИБК"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

03 ноября 2009 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 0 9 7 7 4 6 6 8 4 2 9 8

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

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



Кулагина Е. Н.

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №013682501





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984950

Настоящий диплом выдан

Акимову
(фамилия, имя, отчество)

Павлу Александровичу

в том, что он(а) с *01* сентября 2008 г. по *29* сентября 2009 г.

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

Московская финансово-промышленная академия
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по *программе профессиональной переподготовки*
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *29* февраля 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Акимова*
(фамилия, имя, отчество)

Павла Александровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

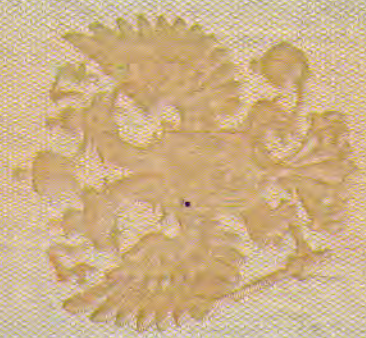
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



В. В. Власов
Председатель государственной аттестационной комиссии (подпись)
В. В. Власов (фамилия, имя, отчество) директор

Город *Москва*

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0032*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Акимов Павел Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4509 № 332023, выдан 24.09.2007г.

Отделением по району Москворечье-Сабурово ОУФМС России по гор.
Москве в ЮАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«13» января 2010г., регистрационный № 006241

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

Выдано «16» ноября 2017 года.

Президент



(подпись)
С.А. Табакова

0024637 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Акимова Павла Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Акимов Павел Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «13» января 2010 г. за регистрационным номером 006241

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2017 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0084



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 112604

Настоящий диплом выдан

Непачатому

(фамилия, имя, отчество)

Денису Андреевичу

в том, что он(а) с *01 сентября 2008 г.* по *27 февраля 2009 г.*

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

«Московская финансово-промышленная

академия

по программе профессиональной переподготовки

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

«Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *27 февраля 2009 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Непачатого*

(фамилия, имя, отчество)

Дениса Андреевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

(наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)



Город *Москва*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Непочатой Денис Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 243063, выдан 10.02.2006г.

ОВД "Гольяново" гор. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» января 2010г., регистрационный № 006228

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

Выдано «16» ноября 2017 года.

Президент



С.А. Табакова

0024638 ❄



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Непчатого Дениса Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Непчатой Денис Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 11 » января 2010 г. за регистрационным номером 006228

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата составления выписки 16 ноября 2017 г.



Исполнительный директор

М.П.

(подпись)

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002506-1

« 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Непочатому Денису Андреевичу

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

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » января 2021 г.

000614 - KA1

ПОЛИС № 022-073-002865/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002865/18 от 30.10.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115522, г. Москва, Пролетарский пр-кт, д. 17, корп. 1, оф. 204
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 500 (Шесть тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» ноября 2018 г. по «22» ноября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



М.П.

«30» октября 2018г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Инновации Бизнес Консалтинг»**

Генеральный директор на основании Устава



М.П.

«30» октября 2018г.

(Акимов П.А.)

ПОЛИС № 022-073-002867/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002867/18 от 30.10.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Непочатой Денис Андреевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	107207, г. Москва, ул. Уральская, д.6, корп. 1, кв. 333
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» ноября 2018 г. по «22» ноября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:

ООО «Абсолют Страхование»

Представитель страховой компании

на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

М.п.

«30» октября 2018г.

Страхователь:

Непочатой Денис Андреевич

(Непочатой Д.А.)

«30» октября 2018г.