



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

«СТАТУС»

ИНН 6140031909

ОГРН 1116188002116

р/сч 40702810200600001028 в ПАО КБ «Центр-Инвест» г.Ростов-на-Дону, кор/сч 30101810100000000762, БИК 046015762
346782, Ростовская обл., г. Азов, ул.Привокзальная, 39а; тел: 8 904-342-26-04

Директор ООО ОК «СТАТУС»



К.С. Соколова

«15» октября 2024 года

Экземпляр № 1

О Т Ч Ё Т № 15/10/24

об определении рыночной стоимости здания сельского клуба площадью 324 м², кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м², кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.

Дата оценки

15 октября 2024 г.

Срок проведения оценки

14 октября 2024 г. – 15 октября 2024 г.

Дата обследования объекта оценки

14 октября 2024 г.

Дата составления отчёта

15 октября 2024 г.

Заказчик

Администрация Обильненского
сельского поселения

Исполнитель

ООО ОК «СТАТУС»

г. Ростов-на-Дону
2024 г.



Уважаемый Алексей Анатольевич!

В соответствии с договором № 14/10/24 от 14 октября 2024 года оценщик ООО ОК «СТАТУС» произвёл оценку рыночной стоимости здания сельского клуба площадью 324 м², кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м², кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.

Оценка имущества произведена по состоянию на 15 октября 2024 года и выполнена в соответствии:

- с ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату оценки).

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

Оценка произведена на основании:

- анализа технической, статистической, бухгалтерской, правоустанавливающей и другой документации относящейся к объекту оценки;

- непосредственного обследования на месте, определения фактического состояния, эксплуатационных характеристик, количественных и качественных характеристик объектов оценки;

- анализа возможности применения всех подходов оценки.

При оценке рыночной стоимости были проанализированы три основных подхода определения рыночной стоимости: затратный, сравнительный и доходный. Учитывая цель и назначение оценки, местоположение, состояние, текущее использование оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что целесообразно в данном случае применить затратный и сравнительный подходы при оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, представленного к оценке.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость здания сельского клуба площадью 324 м², кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м², кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72, по состоянию на 15 октября 2024 года составляет:

4 303 139

(четыре миллиона триста три тысячи сто тридцать девять) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Адрес	Рыночная стоимость
1	Здание сельского клуба, кадастровый номер 61:01:0030901:717	324,0	Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а.	1 582 294



2	Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0030901:1617, категория земель - земли населенных пунктов.	815,0	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.	2 720 845
Итого:				4 303 139

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимающего во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В случае возникновения у Вас каких - либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор
ООО ОК «СТАТУС»



К.С. Соколова



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ).....	9
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	14
7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	17
8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	17
9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	19
10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	19
11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	20
12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ	21
12.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	23
12.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ-ИЮЛЯ 2024 ГОДА	23
13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
15. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	33
16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	42
16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	50
16.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
17. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	52
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	53
19. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	54
20. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	57
21. ПРИЛОЖЕНИЕ	61



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 14/10/24 от 14 октября 2024 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: здания сельского клуба площадью 324 м ² , кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м ² , кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.
--	---

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость:

Наименование подхода	Результат цифрами	Результат прописью, рублей
Затратный подход	1 582 294	Один миллион пятьсот восемьдесят две тысячи двести девяносто четыре
Сравнительный подход	2 720 845	Два миллиона семьсот двадцать тысяч восемьсот сорок пять
Доходный подход	-	Мотивированный отказ
Согласованный результат	4 303 139	Четыре миллиона триста три тысячи сто тридцать девять

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании обследования объекта оценки, анализа рынка недвижимости, проведенных расчетов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость здания сельского клуба площадью 324 м², кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м², кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72, представленного к оценке, на дату оценки, составляет:

4 303 139

(четыре миллиона триста три тысячи сто тридцать девять) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Адрес	Рыночная стоимость
1	Здание сельского клуба, кадастровый номер 61:01:0030901:717	324,0	Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а.	1 582 294
2	Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0030901:1617, категория земель - земли населенных пунктов.	815,0	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.	2 720 845
	Итого:			4 303 139

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки может быть использован Заказчиком для принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в случае если со дня составления отчета об оценке до дня принятия данного решения прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

Н.С. Бахвалов



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: здания сельского клуба площадью 324 м ² , кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м ² , кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность – Администрация Обильненского сельского поселения - ограничения (обременения) отсутствуют (данные представлены сайтом https://rosreestr.ru).
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- копия выписки из ЕГРН от 31.01.2023 г.; - копия выписки из ЕГРН от 27.07.2023 г.; - копия технического паспорта от 14.06.2011 г. (данные представлены сайтом https://rosreestr.ru).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для консультирования Заказчика.
Предполагаемое использование результатов оценки	Итоговый результат оценки предполагается использовать для принятия Заказчиком управленческого решения в отношении объекта оценки.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием итогового результата	Результат оценки может быть использован Заказчиком для принятия управленческого решения в отношении объекта оценки, в случае если со дня составления отчета об оценке до дня принятия данного решения прошло не более 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата определения стоимости	15 октября 2024 г.
Дата проведения оценки	14 октября 2024 г. – 15 октября 2024 г.
Дата составления отчета	15 октября 2024 г.
Порядковый номер отчёта	№ 15/10/24
Основание для проведения оценки	Договор № 14/10/24 от 14 октября 2024 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки был произведен в дневное время, оснований, препятствующих проведению осмотра, не было.
Порядок и сроки предоставления	Заказчик обязуется предоставить оценщику весь пакет документов не



заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	позднее одного рабочего дня, после подписания договора об оценке.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	Необходимости привлечения отраслевых экспертов нет.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка должна проводиться в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, а также других федеральных законов и иных нормативно правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.</p> <p>При проведении оценки должны быть использованы затратный, сравнительный и доходный подходы оценки. Использование, равно как и не использование данных подходов, должно быть аргументировано Оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.</p> <p>При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники.</p> <ul style="list-style-type: none">• Исполнитель (Оценщик) не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект недвижимости. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в



отчете об оценке.

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель (Оценщик) не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.
- Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости действительно только на дату оценки.
- Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники заказчика, лица, аффилированные с Заказчиком, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена либо недоступна для ознакомления по иным причинам. На Исполнителе (оценщике) не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель (Оценщик) не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, 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 (шести) месяцев.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Исполнителя (Оценщика).
- Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения, сложившиеся на рынке.
- Исполнитель (Оценщик) не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Исполнителя (Оценщика).
- От Исполнителя (Оценщика) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из результатов оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
- Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ОЦЕНЩИКЕ)

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Заказчик	Администрация Обильненского сельского поселения Юридический адрес: 346750, Ростовская область, Азовский район, поселок Овощной, ул. Кравченко, д.34/4. ИНН/КПП 6101035868/610101001 ОГРН 1056101023868 от 09 ноября 2005 г. ОКПО 73275590 ОКТМО 60601458 Лицевой счет: 03583146380 Единый казначейский счет: 40102810845370000050 Банковский счет: 03231643606014585800 ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ростовской области г.Ростов-на-Дону
в лице	главы Администрации Обильненского сельского поселения Тринц Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава.
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
Оценочная компания	Общество с ограниченной ответственностью Оценочная компания «СТАТУС»
в лице	директора Соколовой Кристины Сергеевны , действующего на основании Устава.
Реквизиты оценочной компании	ООО ОК «СТАТУС» (ОГРН 1116188002116 от 30.11.2011г.) Адрес: 346782, Ростовская обл., г.Азов, ул.Привокзальная, 39а. Тел: 8-904-342-26-04. ИНН/КПП 6140031909/614001001, р/с 40702810200600001028 в ПАО КБ «Центр-Инвест» г.Ростов-на-Дону. к/с 30101810100000000762, БИК 046015762.
Дополнительная ответственность оценочной компании и основания её наступления	В качестве дополнительного обеспечения обязанности Оценщика-контрактора по возмещению убытков, причиненных по настоящему Договору Заказчику и/или Банку, Оценщик-контрактор застраховал свою ответственность в СПАО «Ингосстрах, договор № 433-589-001100/24 от 09.01.2024 г. Срок действия договора страхования с 16.01.2024 г. по 15.01.2025 г. Страховая сумма 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек. Дополнительная ответственность Оценщика (возмещение причиненного ущерба страховщиком) наступает в случае установления вступившим в законную силу решением арбитражного суда / суда общей юрисдикции или признания страховщиком факта причинения ущерба действиями (бездействием) Оценщика / Исполнителей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Оценщик - Бахвалов Николай Сергеевич (штатный сотрудник ООО ОК «Статус») Производство осмотра объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик имущества, входящего в состав объекта оценки, изучение его фактического технического состояния, анализ рынка, к которому относится объект оценки, осуществление расчетов, согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки, составление отчета об оценке.
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ 6017 070552
Дата выдачи и орган,	02.02.2017 г. Отделом УФМС России по РО в г.Азове



выдавший указанный документ	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (сокр. СМАО) от 15 февраля 2008 г. № 1921. СМАО внесено в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков под №0001 от 28.06.2007 г. Адрес СМАО: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 12, помещение 2/53 (башня Федерация, Запад, 53 этаж), тел: 8(495) 604-41-70, ген. директор Суслова С.В. http://www.smao.ru , info@smao.ru .
Сведения об образовании	<ul style="list-style-type: none">- диплом о высшем образовании ВСГ 1953877, регистрационный номер 747 от 29.06.2007 г., выданный Ростовским Государственным Строительным Университетом (РГСУ), квалификация – инженер по специальности: «Теплогасоснабжение и вентиляция»;- диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса);- свидетельство о повышении квалификации с 22 марта 2010г. по 3 апреля 2010г. по программе «Оценочная деятельность» в Ростовском государственном строительном университете;- удостоверение о краткосрочном повышении квалификации с 14 октября 2013 г. по 28 октября 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» в Ростовском государственном строительном университете.- удостоверение №61200001037 о повышении квалификации с 3 марта 2017 г. по 17 марта 2017 г. по программе «Оценочная деятельность» в Донском государственном техническом университете.- квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000002-023 от 13 марта 2014 г. в «РГЭУ (РИНХ)».
Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).
Наличие квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 042378-1 от 29 июля 2024 г., выданный ФБУ «ФРЦ».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор ПАО СК «Ростгосстрах» страхования ответственности оценщика серия № 36108020-134-102-23 от 17.10.2023 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок страхования с 22.10.2023 г. по 21.10.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Телефон оценщика	8 (904) 342-26-04
Электронная почта оценщика	k89043422604@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик	Настоящим Исполнитель и Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,



<p>заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».</p>	<p>при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Оценщик, оценочная компания (директор оценочной компании) не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p>

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных, как официальных, так и неофициальных. Были проанализированы все доступные данные по рынку объекта, к которому относится объект оценки, за последний год и на дату оценки конкретно. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно условно представить в виде схемы:



Характеристики источников внешней и внутренней информации приведены в нижеследующей таблице:

Внешняя информация	Внутренняя информация
<p>Внешняя информация представляет собой совокупность сведений общего и специального характера:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ законодательная и нормативно-правовая база; ⊗ программы Правительства и прогнозы; ⊗ данные государственных организаций; ⊗ исследования международных финансовых организаций; ⊗ аналитические обзоры информационных агентств; ⊗ электронные информационно-поисковые системы; ⊗ периодическая экономическая печать; ⊗ сметы, прейскуранты и строительные нормативы 	<p>Внутренняя информация представляет собой совокупность характеристик самого объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊗ данные о юридическом положении объекта оценки; ⊗ данные о физических характеристиках объекта оценки; ⊗ данные о частичном выбытии, демонтаже, капитальных вложениях; ⊗ данные о сооружениях, входящих в состав объекта недвижимости; ⊗ данные об имуществе, не являющимся недвижимым, но подлежащим оценке в составе последнего;



<p>проектных и строительных организаций, индексы цен в строительстве и другие</p>	<p>© данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, влияющие на величину стоимости объекта.</p> <p><i>Источники дополнительной информации:</i></p> <p>© интервью с Заказчиком/собственником объекта оценки, представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию;</p> <p>© внутренняя документация;</p> <p>© осмотр и техническая экспертиза объекта.</p>
---	--

Формирование массива внешней информации проведено оценщиком путем сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния национальной экономики. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. Для комплексного информационного обеспечения процесса оценки и проведения расчетов собраны и проанализированы данные по конкретному сегменту рынка объектов оценки и смежных рынков.

Оценщиком при проведении оценки были использованы следующие данные:

Наименование	Источник
<p>Макроэкономический и отраслевой анализ</p>	<p>- Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/</p> <p>- Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации http://www.gks.ru/catalog/default.asp</p> <p>- Центральный банк РФ http://www.cbr.ru</p> <p>- сайт Администрации Ростовской области http://www.donland.ru/</p>
<p>Анализ рынка недвижимости</p>	<p>Основные журналы и сайты по рынку оцениваемого имущества: Информационно-аналитический портал Группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» (контакты: 105082, г.Москва, ул.Б.Почтовая, д.26В, стр.2, тел. 8(495) 223-66-43, http://www.irm.ru); http://www.g-n.ru/novosti/prognoz-rynka-nedvizhimosti-na-2015-god.html</p> <p>Данные агентств недвижимости «Альфа-Дон» (т. 300-09-09), «Парус» (т. 269-80-90), «Дон-МТ» (т. 227-05-00), «Нирлан» (т. 2-422-400), «Титул» (т. 290-75-75).</p> <p>Интернет сайт: http://www.dm-realty.ru, www.avito.ru, а так же иные источники информации, указанные по тексту Отчета.</p>

Внутренняя информация в наибольшей степени отвечает *требованиям достоверности*. Поэтому проведение исследования и расчетов, основывалось оценщиком, прежде всего, на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика, а также на сведениях, полученных оценщиком в ходе независимых исследований. Для проведения настоящей работы Заказчиками были предоставлены документы и информация, приведенные в следующей Главе отчета.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- копия выписки из ЕГРН от 31.01.2023 г.;
- копия выписки из ЕГРН от 27.07.2023 г.;
- копия технического паспорта от 14.06.2011 г.

Проведение юридической и иной экспертизы предоставленных Заказчиком документов и информации не является компетенцией Оценщика, поэтому у Оценщика нет оснований считать их недостоверными. Оценщик не принимает на себя ответственность за наличие ошибок (если таковые



имеются) в предоставленных документах. Предоставленные документы и информация, а также проведенный Оценщиком осмотр позволяют установить количественные, качественные и эксплуатационные характеристики объектов оценки, а также сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки, их физических свойствах, износе, устаревании и текущем использовании объектов оценки. В связи с чем, полученная Оценщиком внешняя и внутренняя информация считается достаточной для проведения оценки.



6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценка стоимости любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Процесс оценки предполагает наличие оцениваемого объекта и оценивающего субъекта - профессионального оценщика.

В соответствии с ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта;
- данных бухгалтерского учета;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет выбор того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем и другой информации.

При проведении оценки оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе определять самостоятельно в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подходы и методы, используемые оценщиком, определяются в зависимости, как от особенностей процесса оценки, так и от экономических особенностей оцениваемого объекта, а также от целей и принципов оценки.

Использование каждого из подходов приводит к получению различных величин стоимости объектов оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет выявить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки.

Весь процесс оценки напрямую зависит от причин, ее побудивших и целей ею преследуемых. При этом один и тот же объект на одну дату обладает разной стоимостью в зависимости от целей его оценки, и стоимость определяется различными методами. Различные цели оценки предполагают поиск различного вида стоимости.

В процессе оценки использовалась следующая терминология:



1. **Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.
2. **Оценка имущества** – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика¹.
3. **Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.
4. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества².
5. **Оценщик имущества** – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.
6. **Дата оценки имущества** – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.
7. **Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.
8. **Услуга по оценке имущества** – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.
9. **База оценки имущества** – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки³.
10. **Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
11. **Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
12. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.
13. **Стоимость** - это денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект. Стоимость отличается от цены и затрат.
14. **Рыночная стоимость имущества** - наиболее вероятная цена, по которой 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.
15. **Восстановительная стоимость имущества** – сумма затрат на создание объекта идентичного объекту (копии) оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа, в ценах на дату оценки.
16. **Стоимость замещения имущества** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.
17. **Остаточная стоимость имущества** – стоимость имущества с учетом износа.
18. **Недвижимое имущество** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).
19. **Основные фонды** – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике.
20. **Здания** – вид основных фондов, включающий архитектурно – строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
21. **Сооружения** – инженерно – строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, нефтяные скважины, дороги, платины и др.) или для обслуживания населения (сооружения городского благоустройства). В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое.
22. **Объекты движимого имущества** - машины, оборудование и транспортные средства.

¹ Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

² В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, восстановления, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

³ База оценки может быть основана на следующих видах стоимости – рыночная, восстановительная, первоначальная, восстановления, остаточная, при существующем использовании, инвестиционная, ликвидационная, страховая. Стоимость для налогообложения, залоговая и др.



23. **Машины и оборудование** - устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические, рабочие и информационные.

24. **Транспортные средства** - вид движимого имущества, предназначенный для перемещения людей, грузов или оборудования, в том числе подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, включая тракторы – тягачи, прицепы), подвижной состав городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, трамваи, троллейбусы), многотранспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем и др.

25. **Металлический лом** – металлические изделия или металлические части изделий пришедшие в негодность и утратившие эксплуатационную ценность.

26. **Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки⁴.

27. **Затратный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа⁵.

28. **Подход сравнительного анализа продаж** – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

29. **Метод сравнительной стоимости единицы имущества** – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

30. **Метод стоимости укрупненных элементов** – оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

31. **Метод количественного анализа** – оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

32. **Объект сравнения имущества** – аналог, подобный объекту оценки, который используется для расчета стоимости имущества.

33. **Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после её корректировки на различия с объектом оценки.

34. **Доходный подход** – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования⁶.

35. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин⁷.

36. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

37. **Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

38. **Внешний износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

39. **Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение, которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

40. **Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

41. **Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

⁴ В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

⁵ 1. Затратный подход реализует принцип восстановления, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

⁶ При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

⁷ 1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

2. Существуют три вида износа – **физический, функциональный, внешний**.

3. По характеру состояния износ подразделяют на **устраимый и неустранимый**.



42. **Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

7. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого имущества включала в себя следующие этапы:

- сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта;
- сбор специальных данных и их анализ: на этом этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен так же анализ цен предложения на рынке объектов недвижимого и движимого имущества;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимого имущества для района расположения объекта;
- применение подходов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный);
- обобщение результатов и определение итоговой величины;
- подготовка заключения об установленной стоимости: все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

8. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов изменения и улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости - осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости подобной недвижимости целесообразно использовать три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный (рыночный) подход (прямого сравнительного анализа продаж);
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью. При выполнении настоящей работы процедура оценки объекта недвижимости включала в себя:

- заключение договора на проведение оценки;
- контрольное визуальное обследование объекта оценки с целью определения фактического технического состояния, обследование местоположения и прилегающей территории;
- ознакомление с имеющейся технической и проектно-сметной документацией;
- выявление изменений по сравнению с техническим паспортом или генпланом (новые объекты, реконструкция, пристройки, выведенные из эксплуатации аварийные или проданные объекты);
- фотографирования по объектам;



-
- определение соответствия или несоответствия конкретных технических параметров объекта их фактическому состоянию;
 - выявление системы технического обслуживания и ремонта объектов недвижимости;
 - проведение интервью с собственником по использованию объектов оценки;
 - подбор, поиск и изучение информации по аналогам, исследование и анализ тенденций на рынке недвижимости;
 - анализ наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объектов оценки;
 - определение (расчет известными методами) рыночной стоимости объектов оценки;
 - составление (оформление) отчета об оценке объекта в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ, ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611.



9. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В ходе проведения оценки применялись следующие стандарты, применение которых обосновано утверждающими их документами и правилами использования:

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611; является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

Принцип	Характеристика
Принцип существенности	В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки
Принцип обоснованности	Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена
Принцип однозначности	Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования
Принцип проверяемости	Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам
Принцип достаточности	Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

10. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- изложенные в представленном отчете факты и утверждения правильны, корректны и соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах специальных допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте собственности, который является предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут



наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- заключение о рыночной стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности», на основе Стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России, Международных стандартов оценки МКСОИ, СМАО;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были выбраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик Бахвалов Н.С. является действительным членом СМАО, свидетельство № 1921 от 15.02.2008 г.;
- определенная рыночная стоимость имущества, представленного к оценке, признается действительной на дату оценки.

11. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; ФСО «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. N 611, с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные. Основной целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки при возникновении правоотношений между физическими лицами, юридическими лицами и государством, связанных с пользованием, владением и распоряжением объектом оценки.

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки имущества используется три традиционных подхода:

- Затратный подход основан на определении стоимости затрат на воспроизводство или восстановления оцениваемого объекта с учетом износа (снижения стоимости) в результате негативного воздействия всевозможных внутренних и внешних факторов.
- Доходный подход — основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование оцениваемого объекта и возможную дальнейшую продажу собственности.
- Сравнительный подход — основан на применении принципа восстановления. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты, относительно недавно проданные на рынке.

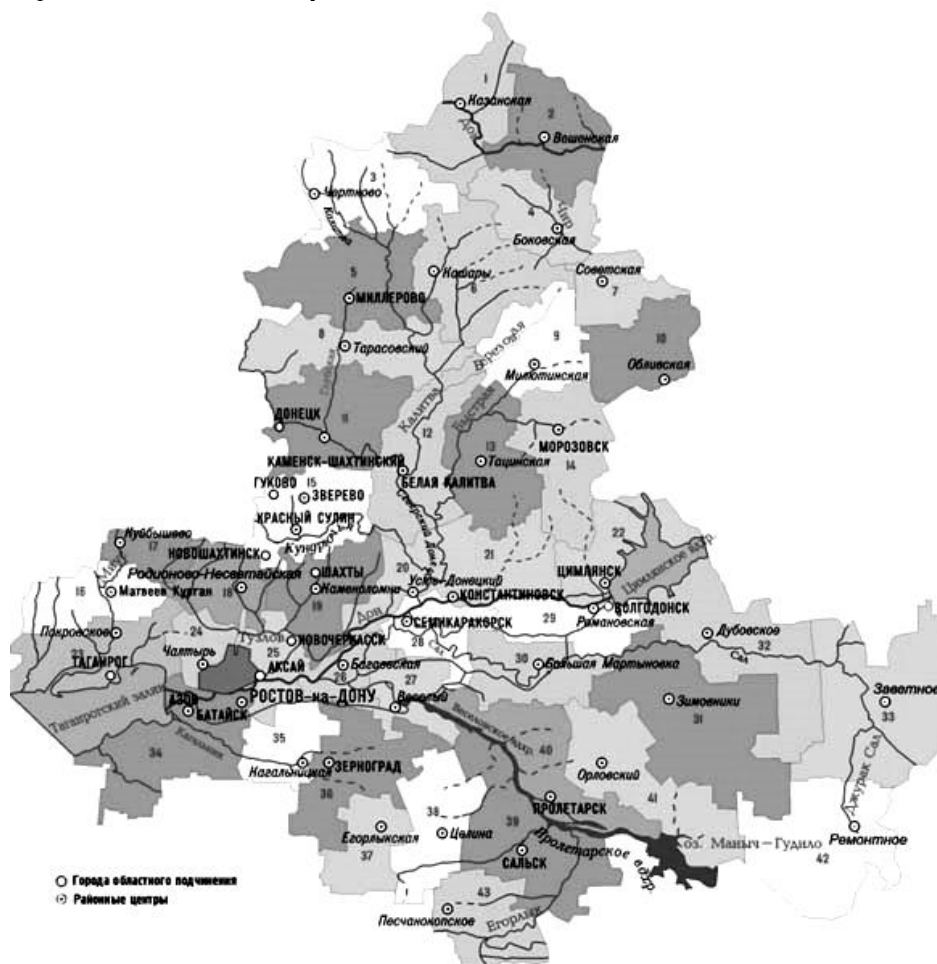
Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- Осмотр объекта и его окрестностей;
- Изучение технической, статистической, методической и другой документации;
- Сбор данных о продажах аналогичных объектов на рынке;
- Применение трех подходов оценки стоимости: затратного, доходного и рыночного;
- Согласование результатов, полученных разными подходами;
- Подготовка отчета об оценке.



12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задача данного раздела отчета – предложить общие наблюдения и провести количественный анализ данных, которые помогли бы выявить закономерности роста, структурных изменений, положительно или отрицательно воздействующих на стоимость объекта оценки.



12.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ростовская область, как административная единица, образована на основании постановления ЦИК СССР от 13 сентября 1937 года. На территории Ростовской области площадью 100,8 тыс. кв. км могли бы разместиться три таких государства, как Бельгия, Голландия и Дания вместе взятые.

В состав Ростовской области входят 55 основных административно-территориальных образований: 12 городов и 43 сельских района, 4 из которых административно объединены с городами областного значения.

Плотность населения – 42,5 чел. на 1 кв.км.

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

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

Ближайшее окружение области представлено высокоразвитыми в экономическом отношении регионами: Донбассом на западе, Центральной частью России на севере, Поволжским регионом на востоке и Кавказским на юге. В радиусе 1,0-1,5 тыс. км от границ Ростовской области размещены крупнейшие в стране угольные, нефтяные, газовые, металлургические, машиностроительные,



химические, агропромышленные районы и центры, обмен готовой продукцией которых осуществляется, в значительной степени, через территорию Ростовской области.

На территории области протекает одна из крупнейших рек Европы — Дон (2 тыс. км), расположено Цимлянское водохранилище (объем 24 млрд. куб. м). Судоходны основные притоки Дона — реки Северский Донец и Маныч. Озера занимают лишь 0,4% территории области.

Климат умеренный континентальный; средняя температура января - 9 С (на севере) и - 5 С (на юге), средняя температура июля от + 22 до + 24 С; количество осадков 400-650 мм в год.

Ростовская область имеет развитую транспортную инфраструктуру. Центр области – г. Ростов-на-Дону один из самых мощных транспортных узлов России, СНГ и Европы, в котором сосредоточено 6 магистральных железнодорожных линий, 7 автомобильных дорог с твердым покрытием протяженностью более 18,5 тысяч км, мощный воднотранспортный путь по реке Дон.

Водно-речные линии связывают Ростовский речной порт с 16 государствами Средиземноморского, Черноморского, Балтийского и Каспийского бассейнов. Ростовский аэропорт связан постоянными авиалиниями с более чем 90 городами России и Ближнего Зарубежья. По территории области проходит также свыше 10 нефтепроводов и газопроводов.

Разнообразен растительный и животный мир Донского края. Степные просторы, лесные оазисы, пойма реки Дон, побережье Азовского моря, заповедники являются пристанищем сотен разновидностей птиц, многообразия видов рыб, а также десятков разновидностей млекопитающих.

Главное богатство Донского края - почвенные ресурсы. В общей структуре земель черноземы занимают 64,2 % при толщине слоя до 1,5 метра.

Область занимает 2-е место в России по добыче каменного угля высокого качества.

Имеются месторождения газа (разведанные запасы газа оцениваются в 56,2 млрд. куб.м.), нефти, строительных материалов: известняка, глины, в том числе керамзитовой, щебня, строительного песка, бильного камня. Регион имеет также месторождения нерудного сырья, используемого металлургическими предприятиями (флюсовые и конвертерные известняки, кварциты для ферросплавов).

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

Промышленное производство охватывает все основные направления современной промышленности. Наибольшее развитие получили три отрасли: машиностроение, пищевая и легкая промышленности. Регион является активным участником внешнеэкономической деятельности. Производимая на Дону продукция экспортируется более чем в 70 стран мира.

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

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

Население области – 4 404,013 тыс. человек (данные переписи 2002 года), более 2/3 которого – городские жители.

По национальному составу 90 % населения области составляют русские, 3,4 % - украинцы, 1,8 % - армяне, 0,9 % - белорусы, по 0,4 % - татары и чеченцы, в целом в области проживают представители около 100 национальностей.

По возрастной структуре население области распределяется так: 56,5 % приходится на население трудоспособного возраста, 22,6 % - на лиц пенсионного возраста, дети до 16 лет составляют 20,9 %.

Среднегодовая численность занятых в экономике составляет 1,75 млн. человек, в том числе на предприятиях негосударственного сектора — 1,2 млн. человек.

Ростовская область - крупнейший центр науки и культуры на юге России.

Административный центр Ростовской области - город Ростов-на-Дону с населением свыше 1 млн. человек - крупный промышленный, культурный и научный центр, речной порт, важный транспортный узел.

Крупными городами области являются: Таганрог — с численностью населения 281,9 тыс. человек, Шахты — 254,7 тыс. чел., Новочеркасск — 184,47 тыс. чел., Волгодонск — 172,4 тыс. чел. и Новошахтинск — 117,6 тыс. чел. (данные переписи 2002 года).



составляет 83,9% совокупного объема отгруженной промышленной продукции. Выпуск продукции по сравнению с январем-июлем 2023 года увеличен на предприятиях по пятнадцати видам деятельности, на одиннадцати из них темпы роста составили свыше 105%.

В машиностроительном секторе, где сформировано 23,6% общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств, по сравнению с январем-июлем 2023 года выросло производство электрического оборудования – на 6,1% (в РФ – на 8,4%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 12,7% (в РФ – снижение на 0,7%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 38,0% (в РФ – на 24,8%), производство прочих транспортных средств и оборудования – в 2,5 раза (в РФ – на 22,2%). Наряду с этим снижено производство компьютеров, электронных и оптических изделий – на 8,6% (в РФ – рост на 36,5%).

Больше, чем в январе-июле 2023 года, изготовлено аппаратуры коммуникационной, радио и телевизионной аппаратуры; приборов для контроля прочих физических величин; электрических проводников; комбайнов зерноуборочных; комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств; электровозов магистральных.

В январе-июле 2024 года по сравнению с январем-июлем 2023 года выросло производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования на 8,3% (в РФ – на 40,0%), но снижено производство металлургической продукции – на 1,0% (в РФ – рост на 0,1%).

Предприятиями данных видов деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 174,6 млрд рублей, что обеспечило 19,7% объема отгруженной продукции обрабатывающих отраслей.

В январе-июле 2024 года по сравнению с январем-июлем 2023 года в Ростовской области значительно выросло производство пищевых продуктов – на 5,2% (в РФ – на 4,7%), производство напитков – на 18,7% (в РФ – на 10,5%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 15,7% (в РФ – на 14,2%), производство резиновых и пластмассовых изделий – на 9,6% (в РФ – на 3,4%), производство мебели – на 25,5% (в РФ – на 11,7%) и ремонт и монтаж машин и оборудования – в 1,8 раза (в РФ – на 5,1%).

Также выросло производство текстильных изделий – на 3,6% (в РФ – на 6,8%), производство химических веществ и химических продуктов – на 4,2% (в РФ – на 3,9%), производство прочей неметаллической минеральной продукции – на 2,0% (в РФ – рост на 5,6%) производство прочих готовых изделий – на 4,8% (в РФ – на 11,0%).

При этом снижено производство табачных изделий – на 5,0% (в РФ – на 3,9%), производство одежды – на 9,7% (в РФ – рост на 2,9%), производство кожи и изделий из кожи – на 4,9% (в РФ – рост на 5,5%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения – на 3,8% (в РФ – рост на 5,8%), производство бумаги и бумажных изделий – на 0,6% (в РФ – рост на 6,9%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации – на 13,4% (в РФ – рост на 12,2%), производство кокса и нефтепродуктов – на 25,0% (в РФ – на 3,2%).

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января-июля 2024 года составил 107,2% к январю-июлю 2023 года (в РФ – 103,7%).

Отмечается рост генерации электроэнергии на 7,2%, производства и распределения газообразного топлива на 14,7%. При этом производство пара и горячей воды снизилось на 2,1%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 120,3 млрд рублей (в действующих ценах на 6,3% больше, чем за январь-июль 2023 года) и сформировано 11,4% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по итогам января-июля 2024 года составил 108,8% к уровню января-июля 2023 года (в РФ – 101,5%).

Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 24,6 млрд рублей и сформировано 2,3% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.



По оперативным данным по итогам января-июня 2024 года по полному кругу организаций освоено 295,9 млрд рублей **инвестиций в основной капитал** или 107,7% в сопоставимых ценах к январю-июню 2023 года.

В январе-июле 2024 года хозяйствами всех категорий произведено **продукции сельского хозяйства** на 159,9 млрд рублей или 97,8% к уровню января-июля 2023 года в связи со снижением производства зерна (на 6%), что обусловлено неблагоприятными погодными условиями. При этом всеми категориями хозяйств произведено: мяса (в живом весе) – 226,4 тыс. тонн (*рост на 5,5% к уровню января-июля 2023 года*); молока – 634,5 тыс. тонн (*на уровне января-июля 2023 года*); яиц – 978,6 млн штук (*рост на 3,8%*).

Объём работ, выполненных по виду деятельности «**Строительство**», по итогам января-июля 2024 года составил 187,9 млрд рублей или 107,2% к уровню января-июля 2023 года (*в РФ – 103,3%*). **Введено** в эксплуатацию 1480,9 тыс. кв. метров жилья или 47% от годового плана.

Индекс потребительских цен в июле 2024 года к декабрю 2023 года составил 104,9% (*по России – 105,1%*). Цены на *продовольственные товары* выросли на 5,0%, на *непродовольственные товары* – на 2,7%, на *платные услуги населению* – на 7,5%.

В январе-июле 2024 года **оборот розничной торговли** составил 1 012,0 млрд рублей, что на 16,5% больше, чем в январе-июле 2023 года (*по России – рост на 8,4%*), **оборот общественного питания** – 38,8 млрд рублей или 70,7% к уровню января-июля 2023 года. **Объём платных услуг**, оказанных населению Ростовской области в январе-июле 2024 года, составил 238,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 5,4% больше, чем в январе-июле 2023 года (*по России – рост на 3,8%*).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-июнь 2024 года составила 58 520,1 рублей, что на 17,5% больше, чем в январе-июне 2023 года.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области по итогам января-июня 2024 года составила 1 025,5 тыс. человек, снизившись по сравнению с уровнем января-июня 2023 года на 0,2%.

По состоянию на 1 августа 2024 года **численность зарегистрированных безработных** составила 7,0 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,3%, как и на 1 июля 2024 года.

В ходе реализации мероприятий в январе-июле 2024 года трудоустроено 13 443 гражданина. Оплачиваемые общественные работы были организованы для 2 987 граждан.

На профессиональное обучение направлено 1 410 безработных граждан.

На 01.08.2024 банк вакансий службы занятости содержал 57 188 вакансий, из них 64,7% – по рабочим профессиям.

По итогам января-июня 2024 года крупными и средними организациями области получено 144,2 млрд рублей **прибыли**.

Наибольшая часть прибыли сформирована предприятиями обрабатывающих производств (47,0%), торговли (23,4%) и сельского хозяйства (8,7%).

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-июня 2024 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 24,9%.

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 июля 2024 года составила 973,0 млрд рублей и сократилась за месяц на 0,1%. Просроченная задолженность за месяц увеличилась на 0,1% и составила 20,8 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 июля 2024 года сложилась в объеме 1 144,1 млрд рублей, за месяц она уменьшилась на 4,1%. Просроченная задолженность за месяц уменьшилась 3% и составила 63,8 млрд рублей.

12.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР АЗОВСКОГО РАЙОНА

География и природные ресурсы

Азовский район расположен на юго-западе области и занимает южное побережье Таганрогского залива и дельту реки Дон. Район богат на природные ландшафты.

Здесь соседствуют: южнорусская степь, приморские районы, заповедные участки донской дельты. В 1884 г. посажен Александровский лес (бывшее Атаманское лесничество). Севернее хутора Обуховки имеется крупное перспективное нефтегазовое месторождение. Правобережье Таганрогского залива богато на плотный ракушечник, который служит хорошим материалом для отсыпки дорог в селах и



хуторах дельты Дона. Большие песочные запасы имеются в районе сел: Кагальник, Кулешовка, Самарское, Павловка, Новомаргаритово и Порт-Катон. Самое старое из них, Азовское, разведано еще в 1949-1953 г.г. и имеет оценочный запас около 10 тыс. тонн. Также имеются: месторождение газа (Пешковское), залежи глины (Кагальницкое), сероводородных грязей (озеро Пеленкино), мергеля на глубине 300-500 м.

Население и трудовые ресурсы

Азовский район является одним из крупных по численности населения в Ростовской области. По данным отдела государственной статистики численность жителей района составляет 98 тысяч человек. На территории Азовского района находится 99 населенных пунктов. Самые крупные сельские поселения по числу жителей: Кулешовское 15 тысяч человек, Самарское 13,6 тысяч человек, Кагальницкое 9,1 тысяч человек, Задонское 8,6 тысяч человек, Пешковское 8 тысяч человек. В Азовском районе проживают представители более 20 национальностей.

В составе района:

Александровское сельское поселение;
Елизаветинское сельское поселение;
Елизаветовское сельское поселение;
Задонское сельское поселение;
Кагальницкое сельское поселение;
Калиновское сельское поселение;
Красносадовское сельское поселение;
Круглянское сельское поселение;
Кутейское сельское поселение;
Кулешовское сельское поселение;
Маргаритовское сельское поселение;
Новоалександровское сельское поселение
Обильненское сельское поселение;
Отрадовское сельское поселение;
Пешковское сельское поселение;
Рогожкинское сельское поселение;
Самарское сельское поселение;
Семибалковское сельское поселение.

История

Низовья Дона и территория Юго-Восточного Приазовья издавна привлекали внимание кочевых народов – киммерийцев, скифов, меотов, сармат, савромат, алан, хазар, болгар, печенегов, половцев, татар и правителей разных стран. В 13–14-м веках эти места находились под властью татар Золотой Орды. Через Азак проходил Великий торговый шелковый путь. Приазовье стало полем столкновения интересов Венеции и Генуи, а с 1745 года по Кучук-Кайнарджийскому мирному договору с Турцией Россия присоединила Азов и юго-восточное побережье Азовского моря до реки Еи. Начинается заселение и освоение присоединенной территории русскими, украинцами, греками, армянами, донскими казаками. В 1780-1830 годы возникает большинство существующих ныне сел и хуторов района. До 1888 года эта территория входила в состав Екатеринославской губернии, после – в Ростовский округ Области Войска Донского. Во второй четверти 19-го века Приазовье становится поставщиком пшеницы на внутренний рынок и на экспорт. Население было занято ловлей и переработкой рыбы, продажей сельхозпродукции. Развитие Азовского торгового порта и строительство железной дороги в 1911 году способствовало увеличению экспорта сельхозпродуктов из Приазовья. Как отдельная административная единица Азовский район существует с 18 июня 1924 года. В 1935-м он был разделен на Азовский, Александровский и Самарский районы. В 1962-65 годах был вновь укрупнен за счет территорий Александровского, Батайского, Самарского и Аксайского районов.

Промышленность, связь

Существенная роль в экономике района принадлежит промышленности, которая представлена тремя основными видами экономической деятельности:

добыча природного газа – ГПУ Каневская;



обрабатывающие производства, в их числе, филиал ООО «Кока-Кола Эйч БиСи Евразия» (производство напитков торговой марки «Кока-Кола», натуральных соков, природной питьевой и минеральной воды), ООО «Эйр Продактс Газ» (производство промышленных газов), ООО «ОЗ-Коутингс» (производство антикоррозионных защитных материалов, средств огнезащиты и дезинфекции), ООО «Провими-Азов» (производство кормов для животных), ГУП РО «РостоАвтоДор» (смеси асфальтобетонные, дорожные), ООО «Судостроительно-судоремонтный завод «Обуховский», ООО «Актив», ООО «Резон-А», ООО «Азовский лакокрасочный завод «Диво»;

производство и распределение электроэнергии, газа и воды: «Азовская ВЭС (ветроэлектростанция)», УМП «Приморский водопровод», УМП ЖКХ «Азовское»;

логистика: ООО «Агропорт «Устье Дона».

Транспорт

По территории Азовского района проходят транспортные артерии государственного значения. Главные из них – железная дорога и автомобильная магистраль М-4 «Дон», связывающие центр Европейской части России с республиками Северного Кавказа. Важное значение имеют автодороги «Ростов-Ейск» и «Азов-Староминская-Краснодар», которая рассматривается как один из путепроводов к Керченскому мосту. Устье Дона и Азово-Донской судоходный канал создают хорошие перспективы для развития морского и речного транспорта. В Азовском районе построены и действуют несколько причалов для судов класса «река-море».

Сельское хозяйство

По своему производственному профилю Азовский район является сельскохозяйственным и развивается как единый агропромышленный комплекс. Валовое производство зерновых составляет 450-600 тыс. тонн в год. В хозяйствах ЗАО имени Дзержинского, СПК «Победа», ООО «Раздолье», ООО «КФХ Курышко-1», ООО «Раздолье», ООО «Усадьба Вербицкого», КФХ Дорошенко Р.И., ИП Гречкин Г.В. урожайность зерновых «на круг» достигает 60-80 ц/га. Хозяйство «Эльбузд» выращивает виноград французских сортов и производит вино, которое реализуется через сеть фирменных магазинов донских вин.

В рыбхозе «Социалистический путь» работает рыбконсервный цех. Большое внимание уделяется воспроизводству рыбы ценных пород. В программе участвуют более десяти предприятий района: «Взморье», «Социалистический путь», «им.Ленина», «им.Чкалова» и др. Значительных успехов достигли специалисты Научно-экспедиционной базы «Кагальник» Южного Научного Центра Российской Академии Наук, которые разводят осетра, севрюгу, бестера, занимаются выведением новых более устойчивых к современным условиям видов. Совершенствуется технология добычи икры с сохранением всех жизненных функций взрослых особей.

Социальная сфера

Структура системы образования Азовского района – крупнейшая в области. Она включает 42 школы, 41 детский сад, 5 учреждений дополнительного образования, детский оздоровительный лагерь «Чумбур-Коса» и центр психолого-педагогической, медицинской и социальной помощи «Доверие».

В школах обучается более 10 тыс. детей. Для 1200 учащихся организован подвоз школьными автобусами. Ежемесячно наиболее одаренным детям выплачивается именная стипендия главы администрации Азовского района.

В Азовском районе функционирует 60 медицинских учреждений, в т.ч. центральная районная больница, районная больница, 3 участковые больницы, 10 врачебных амбулаторий, 32 ФАПа и 13 здравпунктов. Внедрена система электронной записи к врачам-специалистам.

Учреждения культуры района: 43 учреждения клубного типа, 44 библиотеки и 6 детских школ искусств. Построено два новых ДК: капитальный в с.Кагальник, модульный - в п. Новополтавский.

Спорт, туризм

Наиболее крупными и значимыми спортивными сооружениями Азовского района являются: картодром «Лемар» (п. Овощной), универсальный спорткомплекс (с. Порт-Катон), комплекс спортооружений – крытый спортзал, спортивная площадка и два футбольных поля с искусственным и натуральным покрытием (с. Елизаветовка), универсальный спорткомплекс с плавательным бассейном (с. Александровка), стадион с искусственным покрытием (с. Кулешовка),



мини-футбольная площадка с искусственным покрытием (с. Самарское).

Азовский район занимает первое место среди муниципальных образований Ростовской области и ЮФО по общему количеству футбольных полей. Стадион и спортивный зал МБОУ Пешковская СОШ являются базовыми для Центра тестирования ГТО.

Природа, климат, история, культура и традиционная кухня Приазовья способствуют развитию туризма.

Гостей Азовского района привлекают Дельта Дона, Александровский лес, Азовское взморье (базы отдыха «Бриз», «Ассоль» и др.), туристско-рекреационные комплексы «Олд Хаус» (Усть-Койсуг), «Казачий дозор» (Самарское), «Березка» (Пешково).



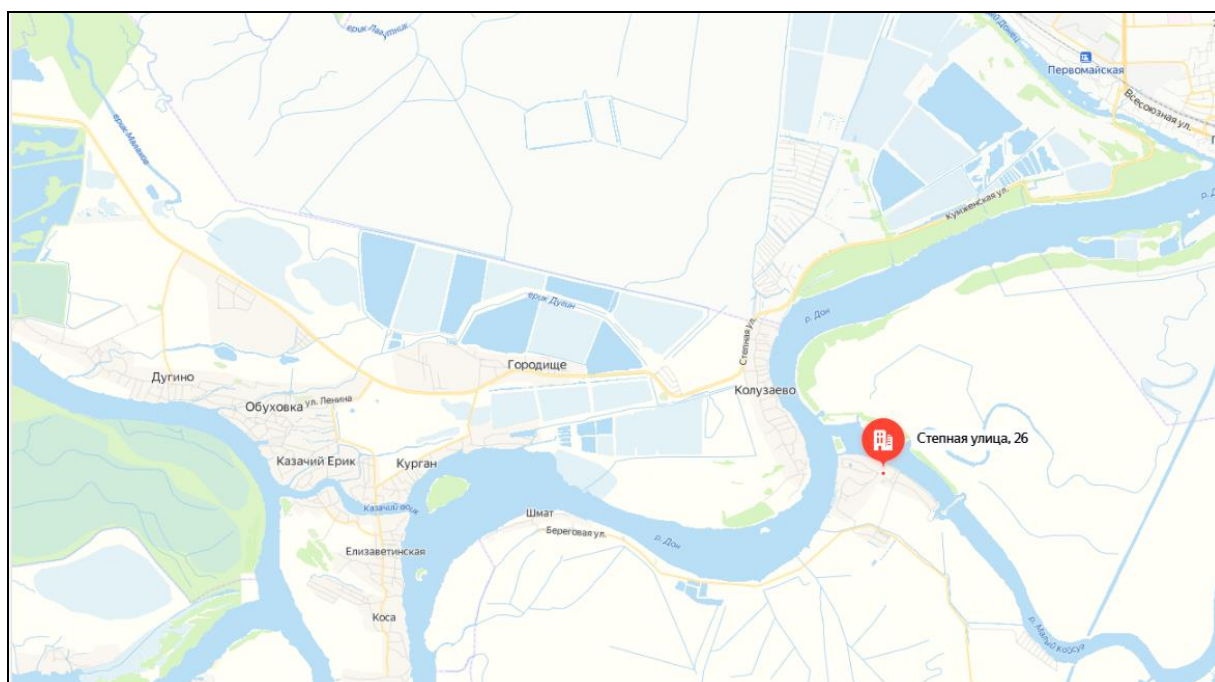
13. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14 октября 2024 г. оценщиком лично и с заказчиком проведено обследование имущества, представленного к оценке, включающее визуальный осмотр, выявление особенностей эксплуатации и фотографирование обнаруженных дефектов.

Объектом оценки является следующее недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Адрес
1	Здание сельского клуба, кадастровый номер 61:01:0030901:717	324,0	Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а.
2	Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0030901:1617, категория земель - земли населенных пунктов.	815,0	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.

Расположение объекта оценки на карте Азовского р-на Ростовской области:



Характеристики местоположения объектов оценки

Территориальная зона	Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность; - обеспеченность общественным транспортом.	Располагается в пятнадцати минутах ходьбы от остановок общественного транспорта. Обеспеченность общественным транспортом – средняя.	
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее	
Престижность района	Средняя	
Плотность застройки	Средняя	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Образовательные учреждения	-
	Детский сад	-
	Торговые предприятия	Магазины продовольственного и универсального назначения и др.
	Зона отдыха	Естественная
Состояние прилегающей территории	Благоустройство	



Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность района в целом	Отсутствуют
Озеленение территории	Естественное
Парковка	На 5 легковых автомобилей
Подъездные пути	Асфальтовая дорога

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Сведения, полученные в результате осмотра, на основании анализа технической документации представлены ниже в таблицах:

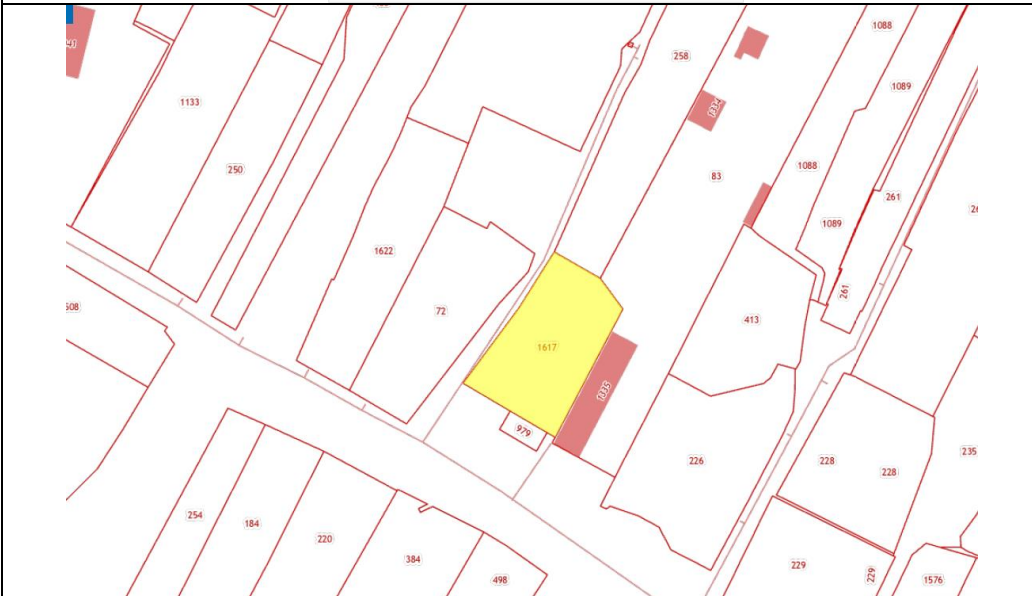
Здание сельского клуба, кадастровый номер 61:01:0030901:717	
Фундамент	Сборные ж/б блоки
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Шифер
Полы	Дощатые и бетон
Окна и двери	Окна двойные, двери филенчатые
Внутренняя отделка	Окраска, побелка
Внутр. сантехн. и элект. устройства	Электроосвещение, отопление
Год постройки	н/у

Тамбур	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Кирпичные
Кровля	Шифер
Полы	Бетон
Окна и двери	-
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска
Внутр. сантехн. и элект. устройства	Имеются
Год постройки	н/у

Уборная	
Фундамент	-
Стены	Кирпичные
Кровля	Шифер
Полы	Бетонные
Внутренняя отделка	Простая
Внутр. сантехн. и элект. устройства	Электроосвещение
Год постройки	н/у

Характеристика оцениваемого земельного участка		
Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Название	Земельный участок	Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/portalonline/
Общая площадь участка	815 м ²	
Адрес	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешённое использование	Объекты культурно-досуговой	



	деятельности
Имущественные права на объект оценки	Администрация Обильненского сельского поселения
<p>Сведения об объекте</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p>Земельный участок Дата обновления информации: 15.06.2023 ДЕЙСТВИЕ ...</p> <p>Общая информация</p> <p>Вид объекта недвижимости: Земельный участок Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 61:01:0030901:1617 Дата присвоения кадастрового номера: 21.06.2022 Форма собственности: Муниципальная</p> <p>Характеристики объекта</p> <p>Адрес (местоположение): Российская Федерация, Ростовская обл., Азовский р-н, х. Усть-Койсуг, земельный участок, расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72 Площадь, кв.м: 815 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Объекты культурно-досуговой деятельности</p> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> <p>Кадастровая стоимость (руб): 240416,85 Дата определения: 01.01.2022 Дата внесения: 25.04.2023</p> <p>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 61:01:0030901:1617-61/185/2023-1 от 13.04.2023</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют</p> </div> 	
Поверхность участка	Покрыта травой
Коммуникации	Имеются
Подъезд	Асфальтовая дорога

Фотографии оцениваемых объектов представлены ниже:



14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основательность оценки зависит от того, как рассмотрено наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу. Часто эту концепцию называют "самое выгодное законное использование". Она требует тщательного анализа многих факторов.

Понятие "наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает "наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной" (Международные Стандарты Оценки МСО-1-4).

Заключение о НиНЭИ оцениваемого объекта недвижимости отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходящее из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.



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

Юридическая доступность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимально текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Проанализировав предоставленные документы Заказчиком, учитывая местоположение объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что наилучшем и наиболее эффективным будет использование объекта оценки по прямому назначению после проведения соответствующих ремонтно-восстановительных работ.

15. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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.

Россия вошла в 2023 год финансово и экономически ослабленной. Это факт, который трудно оспорить. (МЭР) России в своем макроэкономическом прогнозе на 2022-2024 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

При нем прирост в 2023 году будет на уровне 0,6% (базовый сценарий). Инфляция при этом составит около 4%, но наибольший вклад в инфляцию внесет рост цен на продовольствие. Промышленное производство вырастет на 1,1%, что в основном будет обеспечено за счет государственного заказа. Курс доллара в среднем за год составит в данном сценарии 67,5 рублей за доллар. Для «базового +» внешняя обстановка будет более благоприятной: цена на нефть на уровне 48 долларов за баррель, прирост ВВП составит 1,1%. В целевом сценарии ставка идет на переход к инвестиционной модели развития, что будет содействовать росту экономики в 2023 году на 0,7%. Таким образом, при любом варианте развития потолок прироста ВВП на 2023 год составляет 2%. Кремль даже не думает менять ситуацию и довольствуется тем, что показатель ВВП едва преодолет отрицательную отметку.

В 2023 году рост ВВП прогнозируется темпом 1,8% и в 2024 году - 2,2 процента. Ранее председатель Банка России Эльвира Набиуллина сообщила, что чистый отток капитала из России в 2022-2024 годах будет оставаться на уровне, не превышающем \$25 млрд в год. По последнему прогнозу ЦБ, чистый отток капитала из страны в 2022 году составил — \$18 млрд.

Ожидается, что начиная с 2023 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

Итак, по мнению большинства аналитиков, в 2023 году экономику России ждет медленный, но верный рост. Основным показателем станет размер ВВП, который на протяжении последних лет характеризовался отрицательной динамикой. Ожидается, что в 2023 году его изменение впервые станет положительным. Однако его рост не окажет существенного влияния на благосостояние граждан –



влияние кризисных явлений оказалось весьма серьезным, поэтому восстановление покупательской способности населения и уровня его жизни займет не один год.

Большинство российских аналитиков склоняются к тому, что в 2023 году рынок недвижимости «просядет» еще больше: покупательский спрос снизится, следовательно, цены на жилье упадут. Несмотря на то, что приобрести неплохую квартиру станет возможно за сравнительно небольшую сумму, отсутствие свободных средств у населения не позволит совершать подобные сделки. Согласно данным социологических опросов, приобретение жилья в ближайшей перспективе отложил каждый шестой из опрошенных граждан, ранее заявлявших о своем желании обзавестись собственной недвижимостью. По мнению экспертов, ситуация стабилизируется лишь к 2024 году, при условии, что страна выйдет из затяжного финансового кризиса, а государственные власти смогут урегулировать порядок выдачи ипотечных кредитов на льготных условиях нуждающимся категориям населения (в первую очередь, молодым семьям).

Исходя из представленного выше материала сделан вывод, что объекты недвижимости в 2024 году испытают спад продаж. Произойдет это из-за отсутствия свободных средств у населения, хотя недвижимость станет более доступной в цене. Исходя из изложенного и проанализировав все факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта Оценщиком сделан вывод, что т.к. объект оценки является востребованным объектом, то в ближайшее время спрос на аналогичные объекты на рынке купли-продажи спадёт по сравнению с 2023 годом, но к концу 2024 года вероятнее всего будет возрастать. Все данные факторы Оценщик учитывал при определении рисков и скидок в расчётах настоящего отчёта.

- **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.**

Оцениваемый объект относится к рынку недвижимости – объекты культурно-досуговой деятельности и земельный участок.

- **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.**

На сегодняшний день рынок недвижимости г.Ростова-на-Дону и крупных городов Ростовской области можно охарактеризовать как несколько затормозившийся после резкого скачка в конце 2020 года, когда инвесторы вкладывали капиталы в недвижимость из-за падения курса национальной валюты, чтобы как-то сохранить накопленное.

Однако до сих пор на рынке представлен самый широкий спектр предложений на продажу жилых объектов.

Оценщик располагает основными данными по предложениям на продажу объектов, аналогичных оцениваемым и других на период оценки по Ростовской области.

Из-за непредсказуемости экономической ситуации даже на краткосрочный период (один квартал), искусственного торможения официального биржевого курса доллара и других причин Оценщиком сделан вывод: рыночная стоимость (РС) на объекты, аналогичные оцениваемому в целом имеет тенденцию к дальнейшему повышению на 3-5% на конец 2024 г.

Реклама по продаже деловой недвижимости сосредоточена в следующих источниках информации:

- <https://www.avito.ru>, <http://www.rosrealt.ru>, <http://rostov.life-realty.ru>;
- каталоги риэлтерских фирм “Юпитер”, “Лендлорд”, “21 Век” и др. на период оценки.
- **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.

Виды коммерческой недвижимости:

Административные (офисные) помещения. Существуют общие стандарты и требования, оказывающие существенное влияние на стоимость определенных объектов, предназначенных под офис. Офисные помещения различаются по цене в зависимости от месторасположения, близости к транспортным развязкам, наличием удобного подъезда и парковки. Большое значение для оценки офиса имеет хорошее состояние, достаточное количество телефонов. Существует определенная классификация офисных помещений.

На сегодняшний день на рынке недвижимости существуют порядка 20 критериев, необходимых для того, чтобы отнести здание к тому или иному классу: чем выше класс, тем больше требований должно быть удовлетворено. Если для того, чтобы соответствовать классу В, достаточно десяти критериев, для класса С - и того меньше, но офис класса А должен соответствовать принятым требованиям как минимум по 18 пунктам.

На данный момент на территории Ростовской области существует несколько современных БЦ класса В или В+, львиная доля которых приходится на центральный район города Ростова-на-Дону.

Производственные площади оцениваются выше в зависимости от наличия и состояния коммуникаций, соответствующих потребностям конкретного производства, состояния рабочих помещений. Большое значение имеют условия въезда-выезда грузового транспорта и возможно удобный доступ к железной дороге. Однако следует отметить, что рынок производственных помещений состоит практически полностью из объектов старого фонда. Ведь как каждое конкретное производство требует собственного, соответствующего его специфике оснащения, и бизнесмены на сегодняшний день не желают вкладывать деньги в строительство специально оборудованных под определенный профиль помещений, хотя спрос на них очевиден.

Складские помещения в первую очередь должны быть сухими и хорошо отапливаемыми, желательно с высокими потолками и благоприятными условиями для хранения определенного вида товаров. На оценку влияет наличие погрузочно - разгрузочной техники и оборудования, а также хороших подъездных путей. Положительным моментом является дополнительно наличие офисных помещений. Безусловным требованием для складских помещений является охрана и безопасность территории.

В настоящее время все чаще предъявляются более высокие требования к складским помещениям, соответственно возрастает спрос на более благоустроенные объекты.

Качественных производственных или складских помещений, удовлетворяющих всем требованиям покупателей, очень мало. Поэтому проще купить пустой участок и возвести на нем объект с необходимыми характеристиками. Особенно актуально сейчас становится строительство складов. Если для производственного помещения необходимо подведение всех коммуникаций, соответствующих техническим условиям, то склад требует гораздо меньше затрат на коммуникации.

Торговые помещения. У торговых помещений можно выделить четыре класса. Высший класс - это специально построенные помещения и торговые центры в них. Следом идут переделанные магазины, расположенные в жилых домах. Затем - так называемые временные объекты, такие как лотки, павильоны, остановочные комплексы (ларьки, киоски). И низший класс - торговые помещения, не предназначенные для торговли, в частности, лоточная торговля в офисных зданиях.

При проведении анализа рынка оценщик воспользовался информацией, предоставленной участниками рынка, отражающую, по его мнению, объективную ситуацию на рынке недвижимости.

В 2021 году структура рынка предложений коммерческой недвижимости по районам города не равновесна также как и в 2020 г. Офисные помещения в этих районах пользуются наибольшим спросом, который инвесторы стремятся компенсировать соответствующим уровнем предложения. И тем не менее, офисов класса А, В в центральной части города по-прежнему недостаточно.

Определенный интерес представляет структура рынка коммерческой недвижимости с точки зрения предложения объектов офисной и торговой недвижимости по их площади.

Отрицательное воздействие экономического кризиса на факторы формирования стоимости и, как следствие, режим высочайшей экономии вынуждают потенциальных покупателей или арендаторов искать наиболее приемлемый вариант организации бизнеса, в частности, использовать другой класс



недвижимости или оптимизации ее площади. Поэтому чаще на рынке предлагают небольшие по площади объекты недвижимости.

В настоящее время офисные помещения представлены на рынке:

- (1) коммерческими центрами: бизнес-центр;
- (2) помещениями старой застройки, перестроенными под офисы. К таким можно отнести большую часть одноэтажных зданий, бывших жилых домов, которые выкуплены и переоборудованы под офисы;
- (3) здания бывших заводоуправлений, административно-бытовых и других зданий предприятий и учреждений, перестроенных и приспособленных под офисные помещения.

Таким образом, обращает на себя внимание тот факт, что площади меньших размеров представлены на рынках большими долями. А поскольку разумный инвестор будет вкладывать средства в те активы, которые пользуются наибольшим спросом и приносят наибольшую прибыль, то правомерно предположить, что именно такие площади торговых и офисных помещений пользуются наибольшим спросом на рынке коммерческой недвижимости.

В качестве потенциальных покупателей и арендаторов коммерческих объектов недвижимости выступают представители малого и среднего бизнеса города.

Таким образом, состояние деловой активности в городе, количество и динамика малых и средних предприятий формируют основной уровень спроса на рынке коммерческой недвижимости.

Обеспеченность торговыми площадями. По-прежнему в городе предложение отстает от спроса. Правда уровень разрыва показателей значительно снизился. Часть арендаторов выбирают другие районы и более приемлемые ставки аренды. Но в целом ситуация повторяется для объектов, имеющих современный уровень комфорта и отделки с удобным качественным подъездом и оборудованные соответствующими элементами коммуникаций. Частично это объясняется стремлением потенциальных арендаторов города Ростова-на-Дону приобрести или арендовать приличное помещение, отвечающий высоким критериям, но не в Ростове, где высокие ставки аренды, а на незначительном удалении: в городах Аксай, Новочеркасск, Батайск.

В других районах города, по мнению представителей АН «Алмаз», «Визит», «Ключ- N» ситуация иная. В маленьких городах и поселках Ростовской области невысокое количество предлагаемых коммерческих объектов, значительно ниже ставки и уровень цен. Однако, недостаточно высокий класс этих помещений, значительное удаление от центра деловой активности города, низкая транспортная доступность и пешеходный трафик значительно снижают их конкурентность на рынке.

В анализе рынка земельных участков настоящего отчета рассматривается объект – земли населенных пунктов. Данный вид имущества оценивается различно в зависимости от месторасположения, размера, наличия подъездов и прочего.

Таблица 1

№ п.п.	Площадь, м ²	Ст-мость участка, руб.	Ст-мость за м ²	Категория земель	Местоположение	Источник
1	1 200	5 000 000	4 166,67	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3713840528
2	2 400	6 000 000	2 500,00	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Береговая	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1776686642?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=91890896
3	1 000	2 500 000	2 500,00	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная	https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1795900191?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=94047236
4	800	5 000 000	6 250,00	Земли населённых пунктов	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2871358441

Анализ ценообразующих факторов рынка земельных участков



Наиболее важными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельного участка, являются⁸:

- качество прав - состав имущественных прав - отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога. Наиболее целесообразно и оптимально рассматривать объекты с одинаковыми правами. Значение диапазонов для земельных участков с разным назначением представлены в таблице (Таблица 2-6)⁹.

Таблица 2

Наименование показателя	Назначение земель	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	под индустриальную застройку	0,84	0,83	0,85
	под офисно - торговую застройку	0,85	0,84	0,86
	под МЖС	0,86	0,84	0,87
	под ИЖС	0,86	0,84	0,87

Таблица 3

Наименование показателя	Назначение земель	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	под индустриальную застройку	0,75	0,73	0,76
	под офисно - торговую застройку	0,77	0,75	0,78
	под МЖС	0,79	0,77	0,80
	под ИЖС	0,80	0,78	0,82

Таблица 4

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочной аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 5

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочной аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 6

цены земельных участков под МЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренда
Объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,27
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
	краткосрочной аренда	0,79	0,92	1,00

Таблица 7

цены земельных участков под ИЖС		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочной аренда
Ъе кт оц	собственность	1,00	1,16	1,25
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08

⁸ на основании информации предоставленной консалтинговой компанией «Консалтинг Технолоджи», (г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский 60, БЦ «Гедон», тел. (863) 288-81-81. Аналитик: Старченко Ирина Сергеевна, дата опроса 02.02.2021г.)

⁹ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.



	краткосрочной аренда	0,80	0,93	1,00
--	----------------------	------	------	------

- условия продажи:
 - отличие цены предложения от цены сделки - если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости (Таблица 7,8)¹⁰

Таблица 8

Наименование показателя	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%

•местоположение – стоимость объектов недвижимости, прежде всего, зависит от близости к центру города; расположения на центральных/ключевых для данного района магистралей; от близости к крупным центрам; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности. Разница в стоимости между хорошим и отличным местоположением колеблется в пределах от 5% до 10%, а между удовлетворительным и хорошим местоположением колеблется в пределах от 10% до 15%⁸.

- физические характеристики:

- площадь земельного участка:

В результате анализа рынка была выявлена зависимость стоимости единицы площади земельного участка от площади земельного участка: с увеличением площади участка уменьшается стоимость единицы площади. Площадь определяется по геодезическим координатам углов межевых знаков (поворотных точек) границы участка. Математически это есть площадь участка на поверхности проекции.

При определении корректировки на площадь учитывался коэффициент торможения для поправки на размер. Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле:

$$Кор.пл. = (S_{00}/S_{0c})K_t, где:$$

Кор.пл. – величина корректировки на площадь;

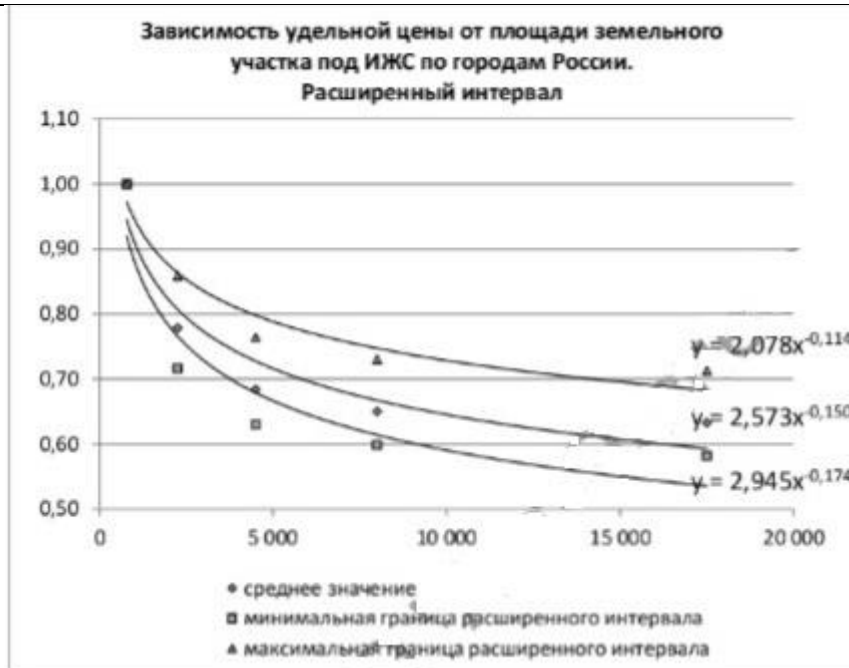
S₀₀ – площадь объекта оценки;

S_{0c} – площадь объекта сравнения;

K_t – коэффициент торможения.

Значение коэффициента торможения принято на основании данных Справочника оценщика недвижимости – Земельные участки часть 2 – Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020 – и составил для земельных участков для индивидуальной жилой застройки (-0,150).

¹⁰ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.



- Наличие коммуникаций:
 - электроснабжения на участке;
 - газоснабжения на участке;
 - водоснабжения и канализации на участке;

Значение диапазонов для земельных участков с разным назначением представлены в таблице.

Таблица 9

Наименование показателя	Назначение земель	Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	под ИЖС	1,20	1,16	1,25
	под офисно - торговую застройку	1,19	1,08	1,32
	под индустриальную застройку	1,19	1,08	1,32
	под МЖС	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	под ИЖС	1,23	1,19	1,28
	под офисно - торговую застройку	1,22	1,12	1,34
	под индустриальную застройку	1,19	1,08	1,32
	под МЖС	1,23	1,18	1,29
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	под ИЖС	1,19	1,14	1,25
	под офисно - торговую застройку	1,19	1,08	1,32
	под индустриальную застройку	1,16	1,05	1,29
	под МЖС	1,19	1,14	1,25

Кроме того:

- для офисно – торговой застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является¹¹:
 - Расположение относительно красной линии, в среднем составляет 36% (доверительный интервал 31-41%);

¹¹ принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.



• для индустриальной застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является¹²:

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке, в среднем составляет 14% (доверительный интервал 13-15%);

Вывод по анализу рынка, к которому относятся объекты оценки:

Стоимость земельных участков аналогичных оцениваемому дате оценки составляла от 2 500 руб./м² до 6 300 руб./м².

Стоимость 1 м² оцениваемых объектов попадает в данный интервал стоимости, следовательно, расчёт рыночной стоимости объектов оценки, произведённый оценщиком в рамках данного отчёта, был точен.

¹² принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020» Лейфера Л. А. Земельные участки часть 2.



16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При этом рассматриваются все возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества, Оценщиком применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

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

Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов оценки приведена ниже.



Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

Наименование подхода	Наименование метода
1. Затратный	Сборник УПВС
2. Сравнительный	Метод сравнения продаж
3. Доходный	Не применялся

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты.

При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (Принцип ожидания).

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из применённых подходов, приводит к получению трех различных величин стоимости в рамках каждого из подходов. После анализа результатов, полученных разными подходами, каждому из них присваивается показатель удельного веса, зависящий от величины достоверности данного подхода.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта устанавливается по результатам проведенного обобщения.



16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основан на предпосылке, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (стоимость воспроизводства) собственности, которая имела бы полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. При оценке объекта на основе затратного подхода определяется стоимость земли и действительная стоимость зданий и сооружений.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

- 1) определение рыночной стоимости участка земли, как условно вакантного;
- 2) расчет стоимости восстановления или стоимости замещения (без учета износа) существующих улучшений;
- 3) определение предпринимательской прибыли застройщика;
- 4) расчет накопленного износа по улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного (совокупного) износа вычитается из стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости;
- 5) наконец, стоимость участка земли, как условно вакантного, стоимость объекта, улучшений и предпринимательская прибыль складываются для получения итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В общем случае рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода определяется по формуле:

$$P_{\text{Затр.}} = (C_{\text{Зулучш.}} - I_{\text{Зулучш.}}) + C_{\text{зем.уч.}}, \text{ где}$$

$C_{\text{Зулучш.}}$ – стоимость замещения объекта оценки, руб.;

$I_{\text{Зулучш.}}$ – оцененные накопленные износы объекта и улучшений, руб.;

$C_{\text{зем.уч.}}$ – рыночная стоимость участка земли, как условно вакантного, руб.;

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В данном Отчете стоимость строительства объекта оценивалась по стоимости замещения.

Определение рыночной стоимости объектов оценки согласно затратному подходу с использованием УПВС

В основе затратного метода лежит принцип, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимого имущества сумму больше той, в которую обойдется приобретение или аренда соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости строений за вычетом полного накопленного износа.

При использовании затратного метода пользуются понятием - стоимость замещения - затраты в текущих ценах на строительство аналогичного объекта-аналога с использованием аналогичных материалов, изделий, дизайна, с тем же качеством работ, имеющие недостатки, несоответствия и функциональный износ, как и у объекта оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Расчет стоимости замещения.
2. Определение величины физического, функционального и внешнего (экономического) износа объекта.
3. Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения реальной стоимости объекта оценки.



Стоимость замещения оцениваемых объектов (без учета износа и НДС) в ценах на дату проведения оценки определяется по формуле.

$$СЗ = ВС \cdot К_{кр} \cdot V_{стр} \cdot К_{инд}, \text{ где}$$

ВС	–	базисный стоимостный показатель (без учета НДС) к уровню цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС;
К _{кр}	–	поправочный коэффициент для климатического района II В из соответствующего сборника УПВС;
К _{инд}	–	индекс удорожания цен в строительстве на дату проведения оценки $K_{инд} = I_{69 \rightarrow 84} \cdot TK_1 \cdot I_{84 \rightarrow 91} \cdot TK_2 \cdot I_{91 \rightarrow 2024}$,
где		
I _{69→84}	=	1,18 – индекс изменения стоимости строительства на 01.01.1984 г. к базисному уровню 1969 г. для конкретной отрасли народного хозяйства, установленный Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94;
TK ₁	=	1,02 – территориальный коэффициент для Ростовской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1984 г., установленный по отраслям народного хозяйства;
I _{84→91}	=	1,59 – индекс изменения стоимости строительства на 01.01.1991 г. к базисному уровню 1984 г. для конкретной отрасли народного хозяйства, установленный письмом Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-д;
TK ₂	=	1,04 – территориальный коэффициент для Ростовской области к индексам изменения стоимости строительства на 01.01.1991 г., установленный по отраслям народного хозяйства;
I _{91→2001}	=	11,37 – инфляционный индекс на изыскательские работы для строительства на I квартал 2001 года устанавливается в размере 11,37 к базовым ценам, определенным по Справочникам базовых цен на изыскательские работы для строительства и Сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства (СЦиР-82) и принятым по состоянию на 1 января 1991 г, информация сайта « http://www.tehlit.ru/lib_norma_doc/8/8116/ »;
I _{91→2024} кв.2024	=	6,98 – индекс изменения стоимости строительства на 2 квартал 2024 г., информация сайта « https://www.ocenchik.ru » (Прочие объекты); $K_{инд} = 1,18 \cdot 1,02 \cdot 1,59 \cdot 1,04 \cdot 11,37 \cdot 6,98 = 157,95$
V _{стр}	–	строительный объем оцениваемого объекта, м ³ ;
S _{пол}	–	общепользная площадь объекта оценки.

Ниже приводятся расчеты стоимости замещения (с учетом износа) оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки.

Определение стоимости замещения объектов оценки

Стоимость замещения (без учета износа, НДС и Кпп) недвижимого имущества на дату проведения оценки составляет:

№ п.п	Наименование	S, м ²	V, м ³	BC, руб/м ³	Удельный вес	Климатический район	Поправка к стоимости	Стоимость измерителя после применения ценн. коэф-та и поправки	№ сб. УПВС, табл.	I ₆₉₈₈ 4	TK ₁	I ₈₄₈₉₁	TK ₂	I ₉₁₋₂₀₀₁	I ₉₁₈₁ кв. 2023	СЗ, руб. без НДС
1	Здание сельского клуба	390,7	1575,0	36,90	1,00	0,95	1,00	35,06	Сб.26 табл.101	1,18	1,02	1,59	1,04	11,37	6,98	8 722 099
2	Тамбур	2,0	6,0	36,90	0,95	0,95	1,00	35,06	Сб.26 табл.101	1,18	1,02	1,59	1,04	11,37	6,98	33 227
3	Уборная	2,4	5,0	46,90	0,99	0,95	1,00	44,56	Сб.26 табл.166	1,18	1,02	1,59	1,04	11,37	6,98	35 192
	Итого:															8 790 518



Расчет износа

С позиции оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на:

- Физический износ;
- Функциональное устаревание;
- Экономическое устаревание (результат воздействия внешних экономических факторов).

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, экономический (внешний) – воздействием окружающей среды. Соответственно, каждый из износов первых двух типов разделяется на устранимы и неустраимый виды, экономический износ всегда носит неустраимый характер.

Устранимость износа классифицируется не с позиции физической осуществимости мероприятия по устранению, а с точки зрения экономической целесообразности.

В мировой практике износ, понимаемый как снижение рыночной стоимости имущества, определяется тремя классическими методами:

- ♦ Сравнения продаж – рыночная оценка накопленного износа объекта определяется путем сопоставления его восстановительной стоимости с текущими ценами продаж аналогичных объектов;
- ♦ Эффективного возраста – основан на экспертизе строений и апробированной гипотезе о том, что эффективный возраст так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости;
- ♦ Разбиения – основан на последовательной оценке всех видов износа.

Первые два метода не делают различий между типами и видами износа, а также по срокам жизни отдельных элементов здания. Соответственно, результаты оценки, полученные с применением этих методов, являются юридически уязвимыми и мало обоснованными. Метод разбиения лишен этих недостатков.

Учитывая это для оценки накопленного износа оцениваемого объекта, в данном отчете применялся метод разбивки.

Метод разбиения

Данный метод заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа; предусматривает раздельное проведение расчетов по этим видам износа: физического, функционального, экономического с их последующим суммированием:

$$I_{\text{накол.}} = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{эк}})) \times 100\%, \quad (1)$$

где: $I_{\text{физ}}$ – величина физического износа;

$I_{\text{функ}}$ – величина функционального износа;

$I_{\text{эк}}$ – величина экономического износа.

Определение физического износа

Физический износ – это утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями и инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних природных воздействий. Иными словами, физический износ – это потеря с течением времени потребительской стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств и т.д., а в ряде случаев и внешнего вида.

При определении физического износа были использованы правила – ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа зданий и объектов» Госгражданстрой.

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n (ПВС_i \cdot I_i / 100\%), \quad (2)$$

где: $ПВС_i$ – полная восстановительная стоимость i -го элемента объекта оценки, руб.

$$ПВС_i = ПВС \cdot Q_i / Q$$

I_i – физический износ i -го элемента, %

Q_i – удельный вес i -го элемента в общей стоимости здания, %



Q - удельный вес присутствия конструкций для объекта оценки, %

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта оценки, руб.

Удельный вес присутствия конструктивных элементов по оцениваемому объекту определен при непосредственном обследовании его на месте и в соответствии со сборниками УПВС. Проценты физического износа конструктивных элементов по объекту оценки определены при непосредственном обследовании его на месте и в соответствии с нормативными требованиями, принятыми для данного типа зданий. Физический износ определен в соответствии со шкалой ориентировочной оценки технического состояния объектов недвижимости, в таблице ниже.

Шкала ориентировочной оценки технического состояния объектов недвижимости

Техническое состояние	Состояние долгоживущих конструкций здания	Состояние короткоживущих конструктивных элементов
Хорошее (износ <20%)	Повреждение и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
Удовлетворительное (износ 21-40%)	Повреждений и дефектов, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с небольшим усилием.
	Требуется текущий ремонт	
Неудовлетворительное (износ 41-60%)	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки характеризуется трещинами.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин ранее заделанных и появившихся вновь. Отставание покрытия пола на площади более 50%. Большое число поврежденных ступеней.
	Требуется капитальный ремонт	
Ветхое (износ 61-80%)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с отвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
	Нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	
Аварийное (износ >80%)	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.
	Нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	

Расчет функционального износа объектов недвижимости

Функциональный износ — это несоответствие оцениваемого объекта или его элементов современным требованиям, стандартам, технологии строительства, а также устаревшие объемно планировочные или конструктивные решения. К этой категории относятся изменения в технологическом процессе, в конструктивных решениях, возросшие санитарно гигиенические требования, требования к инженерному обеспечению и другие функциональные изменения, влекущие за собой потерю полезности.



Функциональный износ объекта обусловлен следующими составляющими – технологическим несоответствием использования и конструктивным несоответствием. В данном случае часть оцениваемых строений и сооружений в дальнейшем не может использоваться по своему прямому функциональному назначению.

Функциональным износом является уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ оценивается по трем группам факторов, обусловленных:
недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
потребностями в замене или модернизации элементов;
переизбытком отдельных элементов, так называемых сверх улучшений.

Функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших, или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Функциональный износ обычно присущ самой собственности.

Данный износ определяется суммированием функционального устранимого и неустрашимого износа по формуле:

$$\text{Ифунк} = \text{Ифустр.} + \text{Ифнеустр.}$$

Указанный износ вызывается рядом причин:

- недостатками, требующими создание дополнительных элементов в объектах недвижимого имущества (дополнение);
- недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов здания (замена);
- недостатками, в связи с наличием в существующем здании элементов, требующих их ликвидации (сверхулучшение).

Функциональный износ устранимый измеряется стоимостью его исправления и определяется суммированием износа за счет недостатков–дополнение, замена, сверхулучшение:

Функциональный износ устр.дополнений определяется как разница между стоимостью требуемых дополнительных элементов на момент оценки и их стоимостью, если бы они были выполнены во время строительства здания;

Функциональный износ устр.замены определяется суммированием остаточной стоимости этих элементов и стоимости затрат на замену или модернизацию;

Функциональный износ сверхулучшений, которые имеются в существующем здании, но которых не должно быть, определяется как сумма остаточной стоимости сверхулучшений и стоимости демонтажа за вычетом возврата материалов, если они имеются

Функциональным износ неустрашимый, вызывается недостатками:

- требующими создания дополнительных элементов в существующем здании (дополнение);
- в связи с наличием в существующем здании излишних элементов, требующих их ликвидации (сверхулучшение).

Функциональный износ неустрашимый определяется суммированием функционального износа неустрашимого, вызванного недостатками, требующими «дополнений», и функционального износа неустрашимого, вызванного недостатками, требующими ликвидации «сверхулучшений».

Функциональный износ неустрашимый, вызванный причинами «дополнения», определяется как чистая потеря дохода из-за этого недостатка, капитализированная при норме капитализации, сложившейся для аналогичных зданий, уменьшенная на величину стоимости «дополнений», которую бы они внесли (добавили) в восстановительную стоимость здания, как если бы они были выполнены во время строительства здания



Функциональный износ неустранимый, вызванный причинами «сверхулучшений», определяется как восстановительная стоимость «сверхулучшений», уменьшенная на величину их физического износа, плюс дополнительные затраты, связанные с наличием «сверхулучшений», и минус любая добавленная стоимость, получаемая за счет «сверхулучшений».

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

Как правило, выявленный функциональный износ приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков в эксплуатационных и функциональных качествах объекта. Такие недостатки могут быть как устранимыми, так и неустранимыми.

Так как функциональный износ является одной из составляющих накопленного износа, который рассчитывается методом разбивки, результаты расчета функционального износа приведены в соответствии с формулой накопленного износа методом разбивки. Учитывая проектные решения и конструктивные особенности Объекта оценки, функциональное устаревание *отсутствует*. В связи с вышеизложенный функциональный износ не присваивается оцениваемому объекту в данном отчёте.

Внешний износ объектов недвижимого имущества

Внешний (экономический) износ или износ внешнего воздействия - это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими факторами. Причинами внешнего износа являются: общий упадок района, в котором находится объект; действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Существенным фактором, влияющим на величину внешнего износа, является непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам — болотам, очистительным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, предприятиям и пр.

Если физический и в определенной степени функциональный износ можно устранить путем реконструкции или модернизации здания, то износ внешнего воздействия практически не устраним.

В оценке постулируются только 2 метода определения внешнего устаревания (ВУ):

- 1) Сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- 2) Капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий:

$VУ = \text{Потеря Дохода} / \text{Ставка капитализации}$.

Наибольшую проблему доставляет определение точки "нуля", характеризующей переход от стабильных к измененным внешним условиям. Изменение внешних условий достаточно четко можно определить по падению прибыли предпринимателя. Пока прибыль предпринимателя будет превышать допустимый предел, новое строительство будет развиваться. Следует отметить, что минимальная величина прибыли предпринимателя, при которой еще будет осуществляться новое строительство близка к годовым ставкам банков первой категории надежности (типа СБЕРБАНК) по рублевым депозитам («Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости», к.т.н. Яскевич Е. Е., ООО «НЦПО», 2004г., <http://www.cpcpa.ru/Publications/004/>).

Следовательно, внешние условия, приводящие к снижению прибыли предпринимателя, меньшей, чем минимальная величина - являются факторами появления внешнего устаревания объектов недвижимости. С другой стороны, - если прибыль предпринимателя будет ниже безрисковой ставки банков первой категории - темпы строительства должны резко замедляться. Прибыль предпринимателя и внешнее устаревание - взаимоисключающие понятия. Учитывая, что прибыль предпринимателя, равна 10%, а годовая ставка банков первой категории надежности на декабрь года не более 10%, внешнее устаревание оцениваемого объекта отсутствует, а в дальнейших расчетах принимается равным 0%.

Согласование расчетных значений накопленного износа объектов оценки

Совокупный (накопленный) износ объектов оценки на дату проведения оценки определяется по формуле:

$$K_{\text{накоп.}} = 1 - (1 - K_{\text{физ}})(1 - K_{\text{функ}})(1 - K_{\text{внеш}})$$

Результаты определения физического износа объекта оценки приведены в таблицах:



№ п.п.	Наименование объекта оценки (литера)	Год постройки	Физ. Износ	Функц. износ, %	Внешн. износ, %	Накопленный (согласов. износ), Итак, %
1	Здание сельского клуба	н/у	82,00%	0,00%	0,00%	82,00%
2	Тамбур	н/у	82,00%	0,00%	0,00%	82,00%
3	Уборная	н/у	82,00%	0,00%	0,00%	82,00%

Результаты расчета стоимости затратным подходом оцениваемого объекта

Окончательный расчет стоимости замещения объекта оценки с учетом износа на дату проведения оценки приведен в таблице ниже:

№ п.п.	Наименование объекта оценки (литера)	Год постройки	Стоимость замещения СЗ, руб.	Накопленный износ, Итак	Износ, руб.	Ст-ть с износом	Стоимость объектов согласно затратному подходу, руб.
1	Здание сельского клуба	н/у	8 722 099	82,00%	7 152 121	1 569 978	1 569 978
2	Тамбур	н/у	33 227	82,00%	27 246	5 981	5 981
3	Уборная	н/у	35 192	82,00%	28 857	6 335	6 335
	Итого:						1 582 294

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость здания сельского клуба, кадастровый номер 61:01:0030901:717, представленного к оценке, полученная в рамках затратного подхода на дату оценки составляет:

1 582 294

(один миллион пятьсот восемьдесят две тысячи двести девяносто четыре) рубля



16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений. Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж можно представить в следующем виде:

- 1) изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- 2) отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 3) выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- 5) корректировка цен единиц сравнения аналогов на различия в параметрах сравнения;
- 6) анализ скорректированных значений единичных цен аналогов;
- 7) заключение об итоговой стоимости объекта оценки.

Ввиду того, что аналогичные объекты не представлены к продаже на вторичном рынке, оценщиком принято решение не применять (так как это не представляется возможным) сравнительный подход в рамках настоящего отчёта.



16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозируемого времени. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом.

Это достигается путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки, в настоящую стоимость.

Доходный подход допускает наличие двух источников потенциального дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- доход от эксплуатации объекта по назначению.

В оценке, при использовании доходного подхода учитывают, что стоимость имущества определяется, как стоимость прав на получение приносимых ею (недвижимостью) доходов. Доходный подход применяется для объектов недвижимости, стабильно приносящих доход на дату оценки, активно присутствующих на рынке недвижимости, и как следствие, доход которых можно спрогнозировать на определенный период времени.

Учитывая, что несмотря на существующий в Ростовской области развитый рынок аренды имущества, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Кроме того, многие параметры, используемые в доходном подходе, определяются экспертно (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.). Данные факторы снижают достоверность определяемого значения стоимости.

В рамках этих аргументов оценщику пришлось отказаться от применения доходного подхода.



16.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ РАСЧЁТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе оценки были получены следующие результаты стоимости:

Затратный подход	1 582 294 руб.
Сравнительный подход	2 720 845 руб.
Доходный подход	Не применялся

Рынок практически никогда не находится в точке равновесия, что позволяет удачливым инвесторам (девелоперам) извлекать огромную прибыль на рынке. Но так как риски инвестмента (девелопмента) велики, то приходится нести убытки, как это происходит сейчас в стадии кризиса. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты. Затратный подход будет или больше сравнительного и доходного или меньше. Российская же практика оценки базируется на том, что эти подходы должны быть примерно равны, что верно только в точке равновесия.

В соответствующем разделе отчета Оценщик мотивировал отказ от использования доходного подхода при оценке объектов оценки, поэтому стоимость, полученная по итогам затратного подхода и сравнительного подходов, будет являться рыночной стоимостью объектов оценки.

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость здания сельского клуба площадью 324 м², кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м², кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72, по состоянию на дату оценки составляет:

4 303 139

(четыре миллиона триста три тысячи сто тридцать девять) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, м ²	Адрес	Рыночная стоимость
1	Здание сельского клуба, кадастровый номер 61:01:0030901:717	324,0	Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а.	1 582 294
2	Земельный участок, кадастровый номер 61:01:0030901:1617, категория земель - земли населенных пунктов.	815,0	Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.	2 720 845
	Итого:			4 303 139

Оценщик

Н.С. Бахвалов



17. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, опираясь на свои знания и убеждения, и в соответствии с имеющимися у меня данными, настоящим удостоверяю, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональным, беспристрастным, профессиональным анализом, мнением и выводами.
3. Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата.
5. Оцененная рыночная стоимость имущества признается действительной на дату оценки:
15 октября 2024 г.

Оценщик

Н.С. Бахвалов



18. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №-№ 1-6 (I, II, III, IV, V, VI), 7.
3. Правовое регулирование оценочной деятельности, Верхозина А.В. (изд. «Международный дом оценки», 2008г.).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Земельный кодекс Российской Федерации.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.06. 1998 года №627 «Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и переоценки основных фондов».
7. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
8. Экономика недвижимости. Толковый словарь терминов.
9. Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. (Москва «Финансы и статистика» 2002 г.).
10. С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
11. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
12. Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб., 1997, 2002.
13. В.Л. Вольфсон и др. «Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий». Справочник производителя работ. Стройиздат. 1996г.
14. Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений. РОО. Москва. 1994.
15. «Рекомендации по оценке надежности строительных конструкций по внешним признакам». ЦНИИ Промзданий, М. 1989.
16. «Рекомендации по оценке состояния и усиления строительных конструкций». НИИСК Госстроя СССР, М., Стройиздат, 1989.
17. Правила оценки физического износа зданий. ВСН-53-86. Гражданстрой. Москва. 1990г.
18. С.Е. Фомин. «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения». СПб. 1994 г.
19. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС) электронная версия.
20. Справочник строителя. Т.1 и Т.2., Стройиздат, 1996 г.
21. Справочник по строительным работам. Москва. 1998г.
22. Общероссийский классификатор основных фондов. ОК 013-94, Москва, 1996г.
23. Стандарты Российского общества оценщиков. «Оценка объектов недвижимости, оценка недвижимости». М., РОО, 1998 г.
24. Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., земельные участки часть 2. г. Нижний Новгород 2020 год.
25. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП «СМАО» - оценка недвижимости, утверждённые Решением Совета Партнёрства СМАО 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008г., изменения и дополнения, внесенные решением Совета Партнерства СМАО на дату оценки.



19. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

Форма № П С 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 «Оценочная компания "Статус"»
(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ООО ОК "Статус"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

30 ноября 2011
(дата) (месяц прописью) (год)

1 1 1 6 1 8 8 0 0 2 1 1 6

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 18 по Ростовской области
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа
Заместитель начальника

Каменев Геннадий Васильевич
(подпись, Ф.И.О.)

серия 61 №007413245

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСТАВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания "Статус"»
(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 1 1 1 6 1 8 8 0 0 2 1 1 6

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 30 ноября 2011 г.
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 18 по Ростовской
области (Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №18
по Ростовской области территориальный участок 6140 по г.Азову, 6140)

6 1 8 8

и ей присвоены
ИНН/КПП 6 1 4 0 0 3 1 9 0 9 / 6 1 4 0 0 1 0 0 1

Заместитель начальника Межрайонной ИФНС России №18 по Ростовской области
Каменев Геннадий Васильевич
(подпись, Ф.И.О.)

серия 61 №006749279

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-539-00110024

«09» января 2012 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «СТАТУС» 346782, Ростовская обл., г. Азов, ул. Привокзальная, д. 39а ИНН 61-00031009
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховая публичная акционерная компания «Ингосстрах» 117997, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2 Литерия Центрального банка Российской Федерации, СЧ № 0928 от 23.09.2015 г.,
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. с «06» января 2012 года по «31» января 2012 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор прекращает действие, за исключением Страхователя по наступившему страховому случаю в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока законной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. 3.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (исключительные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) в течение Периода страхования.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей . 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 4 630,00 (Четыре тысячи двадцать) рублей за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится самостоятельным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2012 года. 5.3. При оплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора на дату уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не активным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности опенившим от 06.03.09 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящей статье Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выплатодобрителем (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных в (или) в результате нарушения Страхователем (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьего лица ввиду его, причиненной имуществу Третьего лица, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьего лица. При этом под имущественной претензией понимается как прошение Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или наступления законных, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьего лица.
9. ТРЕТЬИ ЛИЦА	9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заемщик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (опенившим, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

Страхователь: _____ Страховщик: _____

10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.1.1., 10.4.2. Правил страхования. 10.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	11.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицом вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
12. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	12.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласию сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дописки к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
13. УВЕДОМЛЕНИЯ:	13.1. Все письма и уведомления, направленные в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 13.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 13.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующему адресу электронной почты: со стороны Страхователя – 6104322604@yandex.ru со стороны Страховщика – Ната.Марченко@ingos.ru , Ruslan_Ushakov@ingos.ru 14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +79943422604, со стороны Страховщика – +78633065534.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО ОК «Статус»
От Страхователя:
Соловьева Е. С.
Директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Помещен В.
Заместитель директора
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Ростовской области
Должность: 10593222604/23 от 10.01.2012 г.

ИНГОССТРАХ
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ
№5



Отчёт об определении рыночной стоимости здания сельского клуба площадью 324 м², кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м², кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-1 № 007919

Настоящий диплом выдан Бахвалову Николаю Сергеевичу
в том, что он(а) с 10 февраля 2006 по 15 февраля 2006 г.
выполнил(а) профессиональную подготовку в (на) Специальном
образовательном учреждении высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет»
по специальности «Управление
материальными средствами
предприятия» (экономика)
Государственная аттестационная комиссия решением от 15 февраля 2006 г.
установляет право (соответствие квалификации) Бахвалова
Николая Сергеевича
на занятие профессиональной деятельностью в сфере экономики,
статистики, бухгалтерского учета, аудита,
финансов, страхования, пенсионного обеспечения
Генеральный директор
ООО ОК «СТАТУС» Н.Н. Бабичева

Диплом имеет право на выдачу нового лица
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 314-22

Настоящим удостоверением свидетельствуется о том, что

Бахвалов Николай Сергеевич
с 3 марта 2017 г. по 17 марта 2017 г.
прошел(а) обучение в
Институте подготовки и переподготовки специалистов
Федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Донской государственный технический университет»
по программе повышения квалификации
«Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ
612400001037

Документ о квалификации
Регистрационный номер
3-9
Город
Ростов-на-Дону

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»
СМАОС
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО
15 февраля 2008 года
дата включения в реестр
1921
№ согласно реестру

Бахвалов Николай Сергеевич
паспорт 6005 208034 выдан ОВД Азовского района Ростовской области 03.03.2005, код подразделения 612-020, зарегистрирован: Ростовская область, г. Азов, ул. Мира, д.19/31, кв.37

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОС» Н.Н. Бабичева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ
АТТЕСТАТ**
О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА
№ 000002-023

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

Бахвалову Николаю Сергеевичу
(паспорт, вид, регион: Ростовская - ФР, (дата выдачи) 10.02.2005, основное место проживания: Ростовская область, в отчестве: нет)

на основании протокола от « 13 » марта 20 14 г. № 1

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Федеральным
государственным бюджетным образовательным
учреждением высшего профессионального образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»**
в соответствии с требованиями федерального стандарта оценки к экспертам в отделе оценки
(№ Р/7 от 28 января 2014 г.)
в свободном изложении результатов экспертизы об аттестации

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии
Кузнецов Н.Г.

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации
оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного
совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируе-
мой организации оценщиков.

1) Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3812; 2011, № 1, ст. 43).



РОСГОСТРАХ
ФИЛИАЛ ПАО СК «РОСГОСТРАХ» В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344022, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, д. 84/1
Тел. (863) 220-20-20
8-800-200-900-900 (бесплатно по РФ), ФАКС (863) 220-20-20
8-800-200-990-990 (бесплатно по РФ), ТЕЛЕГРАММНЫЙ АДРЕС: @rosgosstrax

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №36108020-134-102-23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Азов, 17.10.2023 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя Универсального офиса Новожиловой Ирины Петровны, действующего на основании Доверенности № Ф58-01-06/41 от 18.11.2022, с одной стороны, и Бажвалов Николай Сергеевич, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования» на основании Заявления Страхователя от 17.10.2023 (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (слыные)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:
Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является:
3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховой случай	Страховая сумма
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	Возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
Страховая премия по Договору страхования составляет: 4 712 (Четыре тысячи семьсот двенадцать рублей) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, на каждом страховом случае):
не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 22.10.2023 г. по 24.00 часа 21.10.2024 г.
7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.
7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.
7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:
единовременным платежом не позднее «17» октября 2023г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.
9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена на срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:
10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «17» октября 2023 г. (Приложение 1).
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (слыные)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА
0 Возобновление договора №36108020-134-1096-22 от «19» октября 2022 г.
С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.
Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Заявления страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о новых продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК ПАО СК «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Паровая, д. 3 Подразделение: Универсальный офис "Азовский"	СТРАХОВАТЕЛЬ Бажвалов Николай Сергеевич Адрес регистрации по месту жительства: 344782, Российская Федерация, Ростовская обл., г. Азов, Красноармейский пер., д. 106, стр. А, кв. 2. Паспортные данные серия 6017 № 070552 выдан Отделом УФМС России по Ростовской области в городе Азове дата 02.02.2017
--	--

Банковские реквизиты:
р/с № 4070181020170000432 в "ПАО Банк "ФК Открытие"
с/с 3010181030000000985 в ПАО Банк "ФК Открытие",
ИНН 7707067883,
БИК 044525988
Руководитель Универсального офиса
Новожилова И. П.

Подпись Страховщика

М.П.

На основании Доверенности № Ф58-01-06/41 от 18.11.2022

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:
Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Ростовской области для корреспонденции:
344022, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Кировский, дом 84/1
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)
Адрес Центров урегулирования убытков (для личного обращения и объективной передачи документов по убыткам)
Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.



20. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЁТАХ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a plot of land. The URL is https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3713840528. The listing title is "Участок 12 сот. (ИЖС)". The price is 5 000 000 RUB. The description includes details about the plot's location, size, and features. The browser's address bar and taskbar are visible at the top and bottom of the screenshot.

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_3713840528



Отчёт об определении рыночной стоимости здания сельского клуба площадью 324 м², кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м², кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Domclick website. The URL is https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1776686642?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=91890896. The listing is for a 24-sotka plot (ИЖС) in the Azovskiy district of the Rostov region, priced at 6,000,000 rubles. The seller is Natalia Shurgina, who has been on the site for 2 years and 7 months. The listing includes a contact number (+7 (906) 415-95-32) and a 'Написать' (Write) button. Below the listing, there are sections for 'Ипотека Сбербанка от 15,9%' (Sberbank mortgage from 15.9%), 'Каталог проектов домов' (House projects catalog), and 'Описание' (Description). The description mentions the plot's location, size, and features like a river view and electricity. At the bottom, there is an 'Об участке' (About the plot) section with filters for area, type, and ownership.

https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1776686642?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=91890896



Отчёт об определении рыночной стоимости здания сельского клуба площадью 324 м², кадастровый номер 61:01:0030901:717, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, ул.Степная, д. 26 а, и земельного участка площадью 815 м², кадастровый номер 61:01:0030901:1617, расположенного по адресу: Ростовская обл., Азовский р-н, х.Усть-Койсуг, земельный участок расположен восточнее земельного участка с кадастровым номером 61:01:0030901:72.

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://rostov-na-donu.domclick.ru>. The main listing is for a 10-sotka plot (10 сот.) in the IZH (Individual House) category. The price is 2,500,000 RUB (2 500 000 Р). The location is in the Rostov region, Azovskiy district, Usty-Koysug settlement, Khutor Usty-Koysug, Stepnaya street. The listing includes three photos of the plot and a map. The seller is Genadiy Maznev, who has 73 listings on the site. The contact number is +7 (905) 451-21-45. There are also promotional banners for a mortgage from Sberbank at 15.9% and a catalog of house projects. The page also features a sidebar with navigation options like 'Купить', 'Аренда', 'Новостройки', etc., and a bottom navigation bar with search and other icons.

https://rostov-na-donu.domclick.ru/card/sale_lot_1795900191?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid&utm_source=olan&utm_medium=cpa&utm_content=94047236



The screenshot shows a web browser window displaying the Avito website. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelynye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2871358441. The page content includes:

- Header:** Avito logo, search bar, and navigation links.
- Category:** Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС).
- Title:** Участок 8 сот. (ИЖС).
- Price:** 5 000 000 ₽ (625 000 ₽ за сотку или предложите свою цену).
- Contact:** 8 988 890-23-95, button "Написать сообщение".
- Image:** A photograph of a document, likely a cadastral plan or certificate.
- Seller Info:** Александр, Частное лицо, На Avito с октября 2014, 2 объявления пользователя.
- Details:** "Об участке" (Area: 8 сот., Distance to city center: 15 km), "Расположение" (Rostov-na-Donu, Azovskiy r-n), "Описание" (Plot is located in the Usty-Koysug settlement, near the Don river).
- Statistics:** № 2871358441, 17 декабря в 19:31, 610 просмотров (+0 сегодня), button "Пожаловаться".
- Advertisements:** "Пригласи друга до 31 декабря" (Get a 1500 rub bonus) and "Одобряем ваши планы" (Tinkoff credit).

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelynye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2871358441



21. ПРИЛОЖЕНИЕ

№	Наименование
1	Копии документов, представленных Заказчиком

В настоящем заключении пронумеровано
прошито и скреплено печатью
ООО ОК "СТАТУС"

И.А. Соколова
Директор

