

Отчет № 02-08/17

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПРОЛЕТАРСК, УЛ.
ТРАНСПОРТНАЯ, 2-В, 2-В/1**

ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.08.2017 года

ЗАКАЗЧИК:

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2017

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	5
1.4. <i>Задание на оценку</i>	6
1.5. <i>Используемые стандарты оценки</i>	10
1.6. <i>Вид определяемой стоимости</i>	10
1.7. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	11
1.8. <i>Последовательность проведения оценки</i>	11
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. <i>Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i>	12
2.2. <i>Идентификация объекта оценки</i>	12
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	12
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	13
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	13
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	13
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	14
<i>Методология</i>	14
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	15
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Расчет совокупного износа</i>	16
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	16
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	16
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	17
2.10.1. <i>Общие положения</i>	17
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области</i>	20
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	20
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	22
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	23
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	28
2.11.5. <i>Рынок земельных участков промназначения</i>	28
2.11.6. <i>Рынок производственных комплексов (баз) и цены.</i>	29
2.11.7. <i>Выводы</i>	30
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	31
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	31
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
4.1. <i>Общие положения</i>	33
4.2. <i>Затратный подход</i>	33
4.3. <i>Доходный подход</i>	35
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	36
4.5. <i>Выводы:</i>	36

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	37
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	<i>37</i>
5.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	<i>39</i>
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	<i>40</i>
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:.....</i>	<i>42</i>
5.5. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке.</i>	<i>43</i>
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	44
6.1. <i>Методология.....</i>	<i>44</i>
6.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	<i>44</i>
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	<i>46</i>
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:.....</i>	<i>49</i>
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	<i>50</i>
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	52
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	<i>52</i>
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода.....</i>	<i>53</i>
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода.....</i>	<i>58</i>
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	<i>58</i>
7.5. <i>Расчет ставки капитализации</i>	<i>61</i>
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.....</i>	<i>63</i>
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	66
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	68
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	69
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	70
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	72
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	79
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	94
П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).173	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в, 2-в/1 (два земельных участка с улучшениями).

Список см. ниже (разд. 1.3 Итоговая величина стоимости Объекта оценки).

Основание для оценки: Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №91 от 07.08.2017 г. к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению №91 от 07.08.2017 г.

Период проведения оценки: с 07.08.2017 по 11.08.2017 года.

Дата оценки: 11.08.2017 года.

Дата составления Отчета: 11.08.2017 года.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 076 000	4 641 000	1	0	5 076 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	132 000	121 000	1	0	132 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	69 000	63 000	1	0	69 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 162 000	1 062 000	1	0	1 162 000
Всего по объекту			1	0	6 439 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 005 000	4 576 000	1	0	5 005 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 455 000	2 244 000	1	0	2 455 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	2 059 000	1 882 000	1	0	2 059 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 972 000	4 546 000	1	0	4 972 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	15 385 000	14 066 000	1	0	15 385 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	12 427 000	11 361 000	1	0	12 427 000
Всего по объекту					42 303 000

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Всего					48 742 000

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 11.08.2017 года составляет округленно:

48 742 000

(Сорок восемь миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей 00 копеек.

1.4. Задание на оценку

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 91
от «07» августа 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова М.В., действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

1. Объекты оценки:

1.1. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:

№ п/п	Объект
1.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в: Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002
2.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в : Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002
3.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в : Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1 Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003
4.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в : Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001

1.2. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:

№ п/п	Объект
1.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1: Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004
2.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1: Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247
3.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1: Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245
4.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1: Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246
5.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1: риемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244
6.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1: Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83

2. Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

5. Дата оценки:

«11» августа 2017 года.

6. Срок проведения оценки:

10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводится.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" «Справедливая стоимость» - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

8. Применяемые стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

9. Форма Отчета об оценке

Письменная: 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат ПДФ файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Генеральный директор



/М.В. Ефимов /

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юриконсульт»

Генеральный директор



/Е. Ю. Гладкая/

Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, д. 52, с. 4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, д. 52, с. 4 ОГРН 1047796532178 от 21.07.2004 г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей полис №022-073-000384/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года. Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Идентификация и описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, оформление Отчета, проверка Отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей полис №022-073-000385/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года. Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Ваш юрисконсульт» застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости Полис № 022-073-000300/16 от 01 сентября 2016 г. Срок действия договора с 11 сентября 2016 г. по 10 сентября 2017 г. Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление текстовых разделов Отчета и таблиц
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

1.5. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей ФСО.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) использованы, как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ.

Стандарты СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

1.6. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях, то есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции

¹ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.7. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция земельного участка под объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Ранее оценщик не осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились.
2. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
4. Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
5. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

1.8. Последовательность проведения оценки

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке..

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав на объект оценки;
2. Технические паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
3. Кадастровые паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
4. Схема расположения зданий в составе объекта оценки;
5. Справка о балансовой стоимости составляющих объекта оценки
6. Справка о составе прав на объект оценки
5. Фотографии объекта оценки.

Копии (сканы) предоставленных документов, заверенных надлежащим образом, приведены в Приложениях.

2.2. Идентификация объекта оценки

Оценке подлежат Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в, 2-в/1 (два земельных участка с улучшениями).

Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый (условный) номер	Свидетельство о регистрации права
I	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
1	Земельный участок площадью 21804,18 кв.м	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	61:31:11 01 16:0002	61-AE №134590 от 31.08.2009 г.
1-1	Здание электростанции	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	61-61-37/027/2005-002	61-AE №134612 от 31.08.2009 г.
1-2	Здание насосной	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	61-61-37/027/2005-003	61-AE №134613 от 31.08.2009 г.
1-3	Здание производственного склада	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	61-61-37/027/2005-001	61-AE №134604 от 31.08.2009 г.
II	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
2	Земельный участок площадью 21500 кв.м	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	61:31:11 01 16:0004	61-AE №134595 от 31.08.2009 г.
2-1	Административный корпус	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	61-61-37/021/2005-247	61-AE №134594 от 31.08.2009 г.
2-2	Главный корпус	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	61-61-37/021/2005-245	61-AE №134593 от 31.08.2009 г.
2-3	Разборочный цех	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	61-61-37/021/2005-246	61-AE №134592 от 31.08.2009 г.
2-4	Приемо-сдаточный цех	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	61-61-37/021/2005-244	61-AE №134591 от 31.08.2009 г.
2-5	Здание склада	Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	61:31:0110116:83	61-AI №173891 от 19.02.2014 г.

Источник: данные заказчика

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер».

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь

собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Зарегистрирован договор аренды сроком действия до 31 декабря 2019 года, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 2. Характеристики земельных участков.

Показатели	Участок 1	Участок 2
Адрес	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Кадастровый номер	61:31:0110116:2	61:31:0110116:4
Площадь, кв.м	21804,18	21500,0
Разрешенное использование	для производственных целей	под зданием конторы
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	10 266 498,15	10 063 935,00
Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют	отсутствуют
Основание возникновения прав	Заявка на приобретение паев для физических лиц №1 от 18.06.2009 г.	Заявка на приобретение паев для физических лиц №5 от 18.06.2009 г.
Свидетельство о государственной регистрации	61-АЕ №134590 от 31.08.2009 г.	61-АЕ №134595 от 31.08.2009 г.
Форма участка	сложная	прямоугольная
Рельеф участка	спокойный	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

Таблица 3. Характеристики оцениваемых улучшений.

№ п/п	Наименование	№ по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объем, куб.м.
1	Здание электростанции	Я	произв.	1956	КС-1	53,6	0,0	53,6	нет	66,6	1	4,0	266
2	Здание насосной	Щ	произв.	1956	КС-1	32,8	0,0	32,8	нет	42,6	1	3,0	128
3	Здание производственного склада	Д, н/Д, д	складское	1956	КС-1	787,5	0,0	787,5	нет	845,7	1	6,25	5286
4	Административный корпус	А1	административное	1978	КС-1	370,8	370,8	0	нет	232,5	2	6,3	2046
5	Главный корпус	Ж	произв.	1963	КС-2	1032,3	1032,3	0	нет	414,9	1-3	8,85	3672
6	Разборочный цех	Аа	произв.	1987	КС-1	1745,5	1745,5	0	нет	1802	1	7,7	13875
7	Приемо-сдаточный цех	А4, А5	произв.	1982	КС-2	5400,8	5400,8	0	нет	4983	1	7,6	37104
8	Здание склада	Б	складское	2013	КС-6	750,8	750,8	0	нет	764,8	1	8,52	6516

Источник: данные заказчика.

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии паспортов БТИ, фотографии объектов оценки).

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Состояние и отделка объекта оценивается в соответствии с приведенной ниже градацией состояний.

Таблица 4. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений.

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией приведено ниже.

Таблица 5. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Текущее использование	Перспективы использования
1	Здание электростанции	удовл	по назначению	без огр
2	Здание насосной	удовл	по назначению	без огр
3	Здание производственного склада	удовл	по назначению	без огр
4	Административный корпус	удовл	по назначению	без огр
5	Главный корпус	удовл	по назначению	без огр
6	Разборочный цех	удовл	по назначению	без огр
7	Приемо-сдаточный цех	удовл	по назначению	без огр
8	Здание склада	отличное	по назначению	без огр

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

В соответствии с требованиями ФСО-7 (разд.24, пункт и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

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

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

где: AD – накопленный износ, %;
 B – физический износ, %;
 FO – функциональное устаревание, %;
 EO – внешнее устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание 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 функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Расчет величины физического износа объекта оценки

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

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

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 7).

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, или при появлении на рынке новых технологий строительства и конструкционных материалов, ведущих к снижению затрат на эксплуатацию, либо повышению эксплуатационных показателей, речь может идти о функциональном устаревании. Функциональное устаревание не выявлено.

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

Место расположения и окружение объекта, а также конъюнктура рынка содействуют потере стоимости объекта. Производственные и складские здания советской постройки, расположенные вне крупных городов не пользуются спросом на рынке, в основном из-за избыточности объемов. Многие объекты находятся на рынке год и более.

С другой стороны, объект оценки используется в производстве, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке, что может косвенно свидетельствовать о возможном наличии экономического устаревания всех зданий.

Тем не менее, более подробный анализ и количественный расчет внешнего устаревания не производился, так как величина внешнего устаревания не используется в дальнейших расчетах стоимости.

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле.

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100})$$

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

Показатели	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание электростанции	30	0%	0%	30
Здание насосной	35	0%	0%	35
Здание производственного склада	50	0%	0%	50
Административный корпус	25	0%	0%	25
Главный корпус	50	0%	0%	50
Разборочный цех	35	0%	0%	35
Приемо-сдаточный цех	35	0%	0%	35
Здание склада	5	0%	0%	5

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в Справке о балансовой стоимости представленной Заказчиком оценки в Приложении №4.

2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Таблица 8. Характеристики элементов зданий

Объекты	Здание электростанции	Здание насосной	Здание производственного склада	Административный корпус	Главный корпус	Разборочный цех	Приемо-сдаточный цех	Здание склада
Год постройки	КС-1 1956	КС-1 1956	КС-1 1956	КС-1 1978	КС-1 1963	КС-1 1987	КС-1 1982	КС-6 2013
Фундамент	кирпич	кирпич	бетон	жб	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	бетонный стаканного типа
Стены	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные	сэндвич- панели
Перекрытия	ж/бетон	нет	ж/бетон	кирпич	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	металлическая конструкция
Кровля	железо	шифер	гудрон	гудрон	гудрон	гудрон	гудрон	сэндвич- панели
Полы	дощатые	бетон	бетон	дерево, линолеум	бетон	бетон	бетон	бетонные
Проемы	двери простые	окна глухие, двери простые	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна створные, двери простые	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна стеклопакет, металлические ворота и двери
Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска, обои	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка	простая
Инфраструктура	э/о	э/о	э/о	э/о, отопление, водоснабжение, канализация, телефон	э/о	э/о	э/о	э/о
Прочие работы	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие

2.10. Описание местоположения объекта оценки

2.10.1. Общие положения

Все объекты расположены по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в, 2-в/1, в пределах населенного пункта.

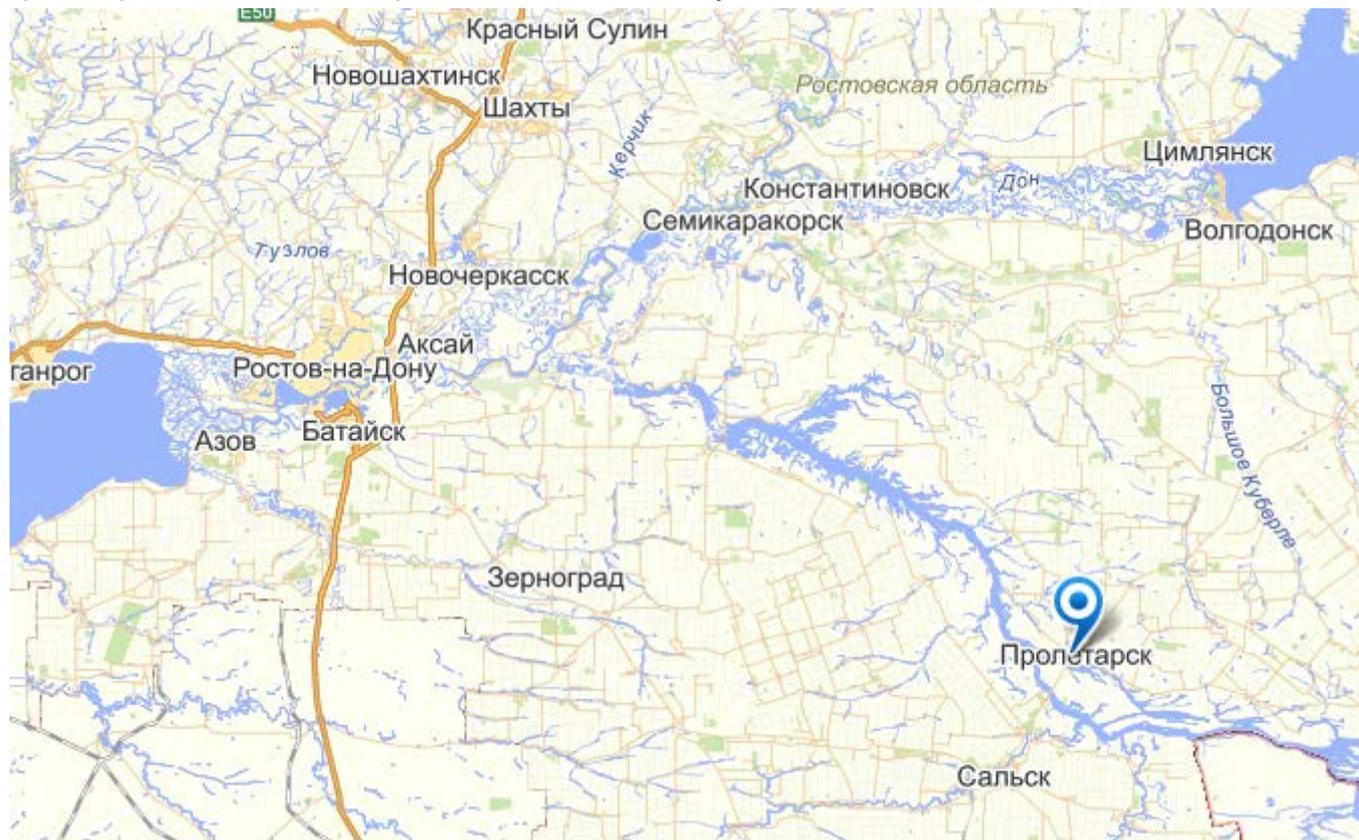


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



Ростовская область

Дата образования области – 13 сентября 1937 г. Центр – г. Ростов-на-Дону, основан в 1749 г. Расстояние от Москвы до Ростова-на-Дону 1226 км. Область входит в состав Южного Федерального округа.

Географическое положение. Ростовская область расположена на юге России в Предкавказье. Область омывается Таганрогским заливом Азовского моря. Граничит: на юге – со Ставропольским и Краснодарским краями, на западе и северо-западе – с Украиной, на севере – с Воронежской областью, на северо-востоке и востоке – с Ростовской областью, на востоке, юго-востоке и юге – с Республикой Калмыкия.

Природные условия. Ростовская область расположена на юге Восточно-Европейской равнины. На западе области – отроги Донецкого кряжа (высота до 253 м). Главные реки: Дон, Северский Донец. На территории Ростовской области находятся озеро Маныч-Гудило и три водохранилища: Цимлянское, Веселовское, Пролетарское. Климат умеренно континентальный; средняя температура января –9 градусов (на севере) и –5 градусов (на юге), средняя температура июля от +22 до +24 градусов; количество осадков – 400-650 мм в год. На территории области распространены главным образом черноземы. Природная зона – степная.

Население. Население области составляет 4 231 тыс. человек (2017) в т. ч.: 67,9% городское население.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В области насчитывается 463 муниципальных образования в т. ч.: муниципальных районов – 43, городских округов – 12, городских поселений – 18, сельских поселений – 390.

Наиболее крупные города (тыс. человек): Ростов-на-Дону – 1 119,9, Таганрог – 251,1, Шахты – 236,7, Новочеркасск – 170,2, Волгодонск – 170,6, Новошахтинск – 109,0.

Экономические преимущества и недостатки. Ростовская область одна из наиболее экономически развитых в России, со значительным числом крупных промышленных центров. Особенно велики запасы топливно-энергетических ресурсов (угля, нефти и газа). На территории Ростовской области расположена часть Донецкого угольного бассейна. Область располагает благоприятными условиями для ведения зернового хозяйства. Недостатком является дефицит электроэнергии.

Большое значение транспортному развитию региона придается в рамках реализации проекта платной автомобильной дороги М-4 (Москва, Воронеж, Ростов-на-Дону, Краснодар, Новороссийск).

Для водоснабжения региона важное значение имеет Комплексная программа строительства и реконструкции объектов водоснабжения и водоотведения г. Ростова-на-Дону и юго-запада Ростовской области.

Основные социально-экономические показатели. Удельный вес области в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 1,5%, по объему промышленного производства – 1,7%, по объему продукции сельского хозяйства – 5,3%, по объему розничного товарооборота – 3,0%, по объему инвестиций в основной капитал – 2,1%. Уровень безработицы по методологии МОТ равен 6,6%.

Основные отрасли промышленности Ростовской области: машиностроение и металлообработка, в том числе сельскохозяйственное машиностроение, энергетическое машиностроение, производство электровозов, экскаваторов, оборудования для легкой, пищевой промышленности; черная и цветная металлургия, химическая и нефтехимическая, легкая, пищевая промышленность. На территории области действуют Новочеркасская ГРЭС, Цимлянская ГЭС, Ростовская АЭС.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий составляют более 8,5 млн. га, в т.ч. пашня – 5,8 млн. га. Сельское хозяйство области специализируется на производстве зерна, масличных, эфирно-масличных культур, овощеводстве, садоводстве, виноградарстве; в области хорошо развиты мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство, пчеловодство.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг области – 2В, что означает средний потенциал, умеренный риск.

Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе умеренного спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе умеренного спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе умеренного спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе умеренного спада.



Рис. 2. Расположение Ростовской области на карте России

Пролетарский район расположен в юго-восточной части области и граничит на севере с Веселовским, Семикаракорским и Мартыновским районами; на востоке - с Орловским; на юге-с Сальским районом и районами республики Калмыкия; на западе-с Веселовским и Сальским районами. Площадь района составляет 2 740 кв.км, население - 34,9 тыс. человек, плотность населения -13,3 человека на квадратный километр.

Пролетарск — город в Ростовской области, в 230 км к юго-востоку от Ростова-на-Дону по магистрали Ростов—Баку.

Административный центр Пролетарского района Ростовской области и Пролетарского городского поселения.

Население составляет 19,504 тыс. жителей (2016).



Рис. 3. Расположение Пролетарского района на карте области.

2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области

2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

Офисные помещения. Классификация офисов на российском рынке¹ приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса А – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

В последние годы стандарты офисов класса А значительно повысились. Появились так называемые разумные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс А специалисты подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Различие между ними небольшое. Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения.

Офисы класса В – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса А. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки.

Офисы класса С – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности, располагающиеся в бывших НИИ или зданиях производственного предприятия. Иногда их называют советскими. Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

Класс С предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисы класса E – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

Как правило, на российском рынке производственную и складскую недвижимость рассматривают в рамках единого сегмента (за исключением специальной недвижимости – современных автоматизированных складских комплексов).

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

¹ «Директор-инфо №10 2001», <http://www.director-info.ru/>

Таблица 9. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
Основные характеристики складских помещений класса «А+»		
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 500 кв. м
11.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
13.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
14.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно
16.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
17.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
18.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
19.	Профессиональная система управления.	Обязательно
20.	Опытный девелопер.	Обязательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «А»		
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Система вентиляции.	Обязательно
7.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 700 кв. м
10.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
11.	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В+»		
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В»		
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «С»		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «Д»		
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

Источник: Knight Frank, Коммерческая недвижимость №10 (22) октябрь 2004 г..

2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту производственно-складских объектов недвижимости, а именно - производственных комплексов (баз). Производственный комплекс (база) представляет из себя участок земли с улучшениями,

снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

Земельные участки, входящие в состав объекта оценки, относятся к землям промышленности или к землям населенных пунктов, виды разрешенного использования - для производственных нужд, эксплуатации существующих строений и т.п.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 10. Классификация и сегментирование объекта оценки

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	коммерческая недвижимость	участки под индустриальную застройку	нет
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	D
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003			D
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001			D
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004		участки под индустриальную застройку	нет
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	D
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245			D
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246			D
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244			D
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83			C

Источник: суждения оценщика

Сегмент производственных комплексов (баз), являясь частью рынка недвижимости производственного и складского назначения, имеет свои особенности.

В данном сегменте объекты обычно предлагаются на продажу в виде единого комплекса, цена предложения назначается за весь объект, включающий участок земли, производственные и иные помещения, а также элементы благоустройства и инженерного обеспечения.

2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Учет НДС (для улучшений)

Необходимость для продавца уплачивать НДС приводит к включению НДС в цены предложений. В то же время продавцы–физические лица не уплачивают НДС.

Учет или неучет НДС в цене предложения требует введения соответствующих корректировок.

Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

Назначение и разрешенное использование

Разрешенное использование, а также конструктивное назначение помещений определяет возможность получения и размер будущих выгод инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки.

Условия финансирования и особые условия продажи.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, рассрочка, зачет требований и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата сделки/предложения.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Отличие цены предложения от цены сделки (торг, уторговывание).

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

В различных источниках приводятся различные данные о диапазонах корректировок на уторговывание.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», стр.118, т.3, диапазон скидок на уторговывание при продаже земельных участков под индустриальную застройку (неактивный рынок) составляет 14-16%, среднее значение 15%.

Диапазон корректировок на уторговывание для объектов производственно–складской недвижимости (продажа), Средние города, по данным издания Сборник рыночных корректировок (СРК) Под ред.Е.Е.Яскевича - М, НПЦПО, 2016 (таблица 56, стр.97), составляет 15,2%, для земельных участков 15,1%. Небольшие города и населенные пункты 13–19%, среднее значение 16%; для земельных участков 13–15%, среднее значение 14%.

Сканы страниц справочников приведены ниже.

2.2. Скидка на торг. Неактивный рынок

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	14%	16%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	13%	15%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	19%	22%

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

Скидки на торг, заданные в виде гистограмм

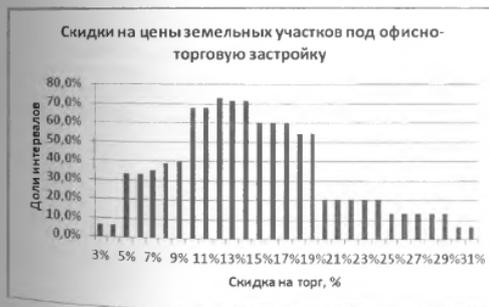
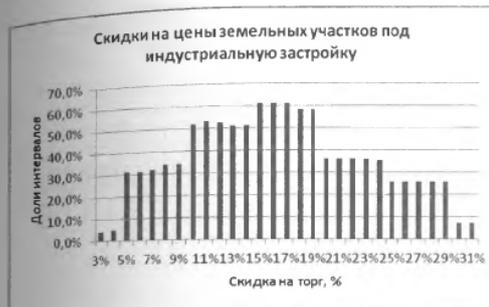


Рис. 4. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Скидки на торг.

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	8-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	12-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Красноярск	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13,5)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург	5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	13-17 (15,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
март 2016 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
март 2015 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
ноябрь 2014 г.									
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	9-11 (10,5)	9-14 (11,5)	10-14 (14)	-	9-12 (10,5)	8-12 (10)	10-16 (13)	12-18 (15)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)
Томск	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	13-19 (16,5)	13-16 (14,5)
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-15 (14,5)
Среднее по средним городам	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
март 2016 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
март 2015 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
ноябрь 2014 г.									
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13,5)	13-19 (16)	13-15 (14)
март 2016 г.	5-8 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (13,5)	12-14 (13)
март 2015 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
ноябрь 2014 г.									

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 3-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%.

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Рис. 5. Скан страницы СРК-2016. Скидки на торг.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

3.3. Производственно-складская недвижимость
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,68	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,63	0,87
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,45	0,69
Прочие населенные пункты	0,50	0,38	0,62

75

Рис. 6. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на местоположение относительно областного центра.

Физические параметры объекта
Масштабный фактор (площадь объекта)

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

148

Рис. 7. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014, стр. 148

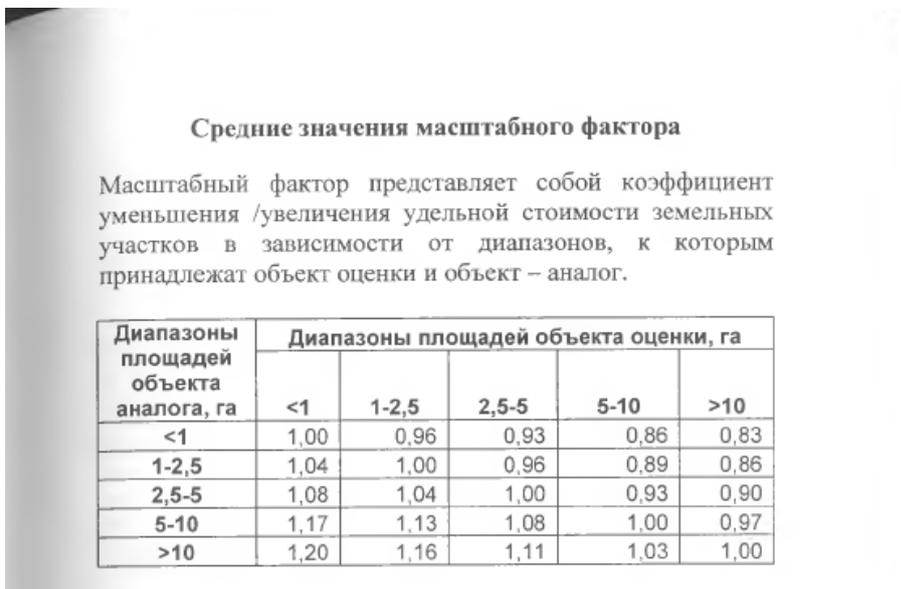


Рис. 8. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2015

Для земельных участков часто встречается ситуация, когда участок большой площади можно разделить на более мелкие, и цена предложения указывается в расчете за сотку или гектар вне зависимости от площади приобретаемых участков. В этом случае применение корректировки на масштабный фактор может быть нецелесообразным.

Наличие инфраструктуры

Наличие инженерных коммуникаций влияет на цены как земельных участков, так и комплексных объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

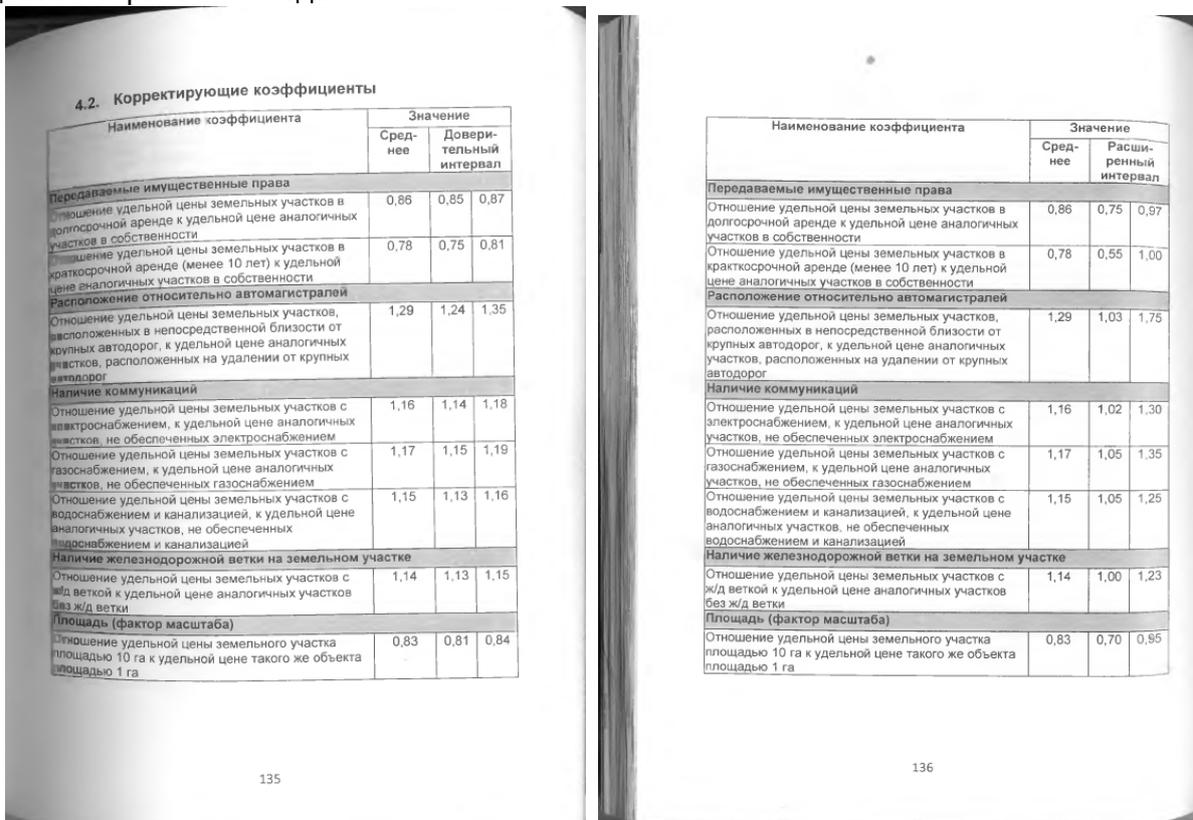


Рис. 9. Скан страниц Справочника оценщика недвижимости. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков под индустриальную застройку. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2015.

Техническое состояние объекта.

Состояние здания и состояние отделки помещений влияет на стоимость.

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69	0,73
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

149

Таблица 9.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,60	0,90
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,65	0,95
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,60	0,85
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,65	0,93
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,55	0,89
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,60	0,85
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,25	2,25

151

Рис. 10. Скан страниц Справочника оценщика недвижимости Том 1. Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014. Поправки на состояние для производственно–складских объектов. Источник: Справочник оценщика недвижимости..

2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки

Рынок недвижимости Ростовской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие в ожидании «второй волны» мирового финансового кризиса.

Дополнительное влияние на рынок производственно-складской недвижимости в конце 2016 года оказали ожидания повышения кадастровой стоимости, а следовательно и налоговых платежей за объекты недвижимости, как на рынке земельных участков.

Региональные власти решили воспользоваться предоставленной федеральным центром возможностью отказаться от четырехлетнего моратория на пересмотр кадастровой оценки. По данным Росреестра, пересчитать кадастровую стоимость намерено большинство регионов .

По предварительным расчетам, в случае отмены моратория рост налогов на промышленные и сельскохозяйственные земли может составить от 100 до 700%.

Власти выгоды переход к рыночной оценке, так как налогооблагаемая база увеличивается, и можно рассчитывать на значительное увеличение поступления в бюджет. Увеличение налоговой нагрузки приведет к дополнительным расходам и снизит конкурентоспособность. Начиная с 2017 года, кадастровая оценка будет осуществляться по единой федеральной методике, ею займутся исключительно госучреждения. Предпринимателей такой монополизм пугает, так как у региональной власти априори есть рычаги применения «планового» подхода в отношении деятельности госоценщика, с помощью которого она может потребовать от предпринимателей все больше налоговых поступлений.

Все вышеперечисленные факторы привели к достаточно резкому снижению цен предложения, особенно земельных участков.

2.11.5. Рынок земельных участков промназначения

Мы не рассматривали свободные участки площадью менее одного гектара.

На рынке в основном представлены как земельные участки промназначения, так земельные участки населенных пунктов, в том числе и с возможным изменением назначения участка под индустриальную застройку.

Исследовано 252 предложения земельных участков площадью более 1 га, представленных на продажу в Ростовской области на дату оценки

Таблица 11. Основные характеристики рынка земельных участков Ростовской области (размером свыше 1 га)

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1	8	3,3
Максимальное значение	4 500	475 000	395 833
Среднее значение	31	29 907	11 052
Медианное значение	3	10 000	3 214

Источник: данные avito.ru, расчет.

Таблица 12. Распределение земельных участков по местоположению в пределах области

Расположение	Количество участков	Средняя удельная цена, тыс.руб./га
областной центр	102	20 519
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	87	5 850
райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	34	4 378
райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	27	1 112
прочие населенные пункты	2	2 000

Источник: данные avito.ru, расчет.

Динамика рублевых цен разнонаправленная по отношению к осени 2016 года: цена предложения участков в областном центре снизилась за счет выхода на рынок новых предложений. В то же время в промышленных центрах и в районных центрах области цены сохраняют свой уровень и даже несколько снизились.

Удельная цена участков промназначения и населенных пунктов пл. свыше 1 га в районных промышленных центрах составляет от 19 тыс. руб./га до 24 390 тыс.руб./га, среднее значение 4 378, медианное 1 150.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

2.11.6. Рынок производственных комплексов (баз) и цены.

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 49 предложений на продажу производственно- складских комплексов (производственных баз). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже.

Большая часть из них сосредоточено в областном центре и в крупных городах области.

Таблица 13. Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов, расположенных на выделенных земельных участках

Показатели	авг.17	фев.17
Цена за кв.метр улучшений, руб.		
Минимальное значение	930,95	1 200,00
Максимальное значение	38 292,68	47 500,00
Среднее значение	12 432,51	13 607,05
Медиана	8 653,85	12 200,57
Площадь земельного участка, га		
Минимальное значение	0,14	0,22
Максимальное значение	3,80	14,1
Среднее значение	0,84	2,26
Медиана	0,65	1,33
Площадь улучшений, руб.		
Минимальное значение	72,00	400
Максимальное значение	16 509,00	60 000,00
Среднее значение	2 472,98	6 582,40
Медиана	1 500,00	2 500,00
Цена, млн. руб.		
Минимальное значение	1,20	2,5
Максимальное значение	130,00	1 053,50
Среднее значение	24,05	63,42
Медиана	10,50	33,33

Источник: данные avito.ru, rostov-realty.ru и др., расчет.

Таблица 14. Распределение производственно-складских комплексов по расположению в пределах области

Показатели	Количество
областной центр	15
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	8
райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	9
райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	14
прочие населенные пункты	1

Источник: данные avito.ru, rostov-realty.ru, расчет.

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов составила 12,4 тыс. руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 8,7 тыс.руб. за квадратный метр.

При этом наблюдается существенный рост цен в зависимости от близости к областному центру.

Цены объектов, выставленных на продажу ранее, остаются стабильными. Все цены предложений учитывают возможность торга.

2.11.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Ростовской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
3. Стоимость объекта в расчете за квадратный метр ожидается ниже медианного значения для категории Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – 5,77 тыс. руб. за кв.м. улучшений (без учета уторговывания), в первую очередь за счет торга и масштабного фактора для оцениваемого объекта.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ ННЭИ земельного участка с существующими улучшениями был проведен методом качественного анализа по комплексу показателей. По каждому показателю существующему объекту для трех вариантов возможного использования присваивался балл по четырехбалльной шкале (1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично), после чего баллы суммировались для каждого варианта использования.

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1. Общая площадь	3	3	3
2. Объемно-планировочное решение	4	2	2
3. Транспортная доступность	3	2	4
4. Наличие инженерных сетей	4	2	2
5. Общее физическое состояние	3	2	3
6. Местонахождение	2	2	2
Суммарный балл	19	13	16

Для производственных помещений

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1. Общая площадь	3	3	3
2. Объемно-планировочное решение	1	1	2
3. Транспортная доступность	3	2	4
4. Наличие инженерных сетей	2	2	4

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
5. Общее физическое состояние	3	1	3
6. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является текущее использование (в качестве производственных и административных зданий в составе существующего производственного комплекса).

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказами Минэкономразвития России (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7).

Согласно п. 20 ФСО-1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта недвижимости, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО №1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1).

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

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

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

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7):

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

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО-7):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Применимость затратного подхода.

При принятии решения о применении затратного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО-7). В данном случае достаточно данных для применения сравнительного подхода
- затратный подход не применяется при оценке земельных участков, как свободных;
- здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются объектами капитального строительства;
- мы располагаем достаточной информацией для корректного определения физического и функционального износа зданий и сооружений в составе объекта оценки; оценка внешнего устаревания сопряжена с большей степенью неопределенности ввиду финансового кризиса;
- улучшения, входящие в состав Объекта оценки не являются объектами нового или недавнего строительства.

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:¹

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

Точность и достоверность результатов, получаемых в рамках затратного подхода к оценке особенно трудно достижима в условиях экономической нестабильности. Особенно субъективно определение внешнего износа и прибыли предпринимателя в условиях экономического кризиса.

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

¹ С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

4.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости.

Применимость доходного подхода к оценке.

При принятии решения о применении доходного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта;
- Прогноз будущих арендных поступлений / доходов от коммерческого использования объектов, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.
- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства. Основным рынком для данного объекта является рынок недвижимости, цена сделки на котором определяется методами сравнительного подхода. Вторым наиболее выгодным рынком является рынок сдачи объектов в аренду.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-№1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным справочно применить доходный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости (В рамках доходного подхода мы применяли метод капитализации дохода. Описание методологии приведено ниже в соответствующем разделе настоящего Отчета).

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход, в определении Федерального стандарта оценки ФСО №1 – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22 ФСО-7). В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

- На рынке области представлены предложения на продажу имущественных комплексов, состоящих из земельных участков с улучшениями, находящиеся вне областного центра.
- На рынке области представлены в достаточной мере данные по свободным земельным участкам.

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

Сравнительный подход (метод корректировок) будет применен при оценке объекта оценки.

Доходный подход (метод капитализации) будет применен при оценке объекта оценки справочно.

В силу изложенных выше аргументов нами принято решение об отказе от использования затратного подхода к оценке объекта.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений (прямого сравнения продаж).

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым (аналогов), имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Коммерческую недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

Основные элементы сравнения приведены выше в разделе «2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости».

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает также суждения оценщика на основании индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные

характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения).

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень **однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов**. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где – \bar{x} среднее значение, σ – среднее квадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30\%$.

5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – регион;
- сегмент рынка - участки под индустриальную застройку (включают следующие категории и виды разрешенного использования земель: категория земель – земли поселений, земли промышленности, земли с/х с возможностью перевода, разрешенное использование земель – строительство промышленных объектов или эксплуатация существующих зданий);
- общая площадь участка - не менее 1 га;
- прочие характеристики.

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 29 предложениях продажи земельных участков под индустриальную застройку в промышленных центрах области на дату оценки. Для окончательного расчета отобраны 3 аналога.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам в случае необходимости была получена Оценщиком по телефону от подателей объявлений. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 15. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект	Земельный участок	Участок 17 га (промназначения)	Участок 10 га (промназначения)	Участок 17 га (промназначения)
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	индустр застройка	индустр застройка	индустр застройка
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Азов, Ростовская область	Батайск, 1094 км М-4 "Дон" (р-он Суходольска)	Батайск, трасса М4 за рынком "Орёл"
Зона	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Август 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Площадь, кв.м.	43 304	170 000	100 000	170 000
Площадь, га	4,33	17,00	10,00	17,00
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации			
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	да	да	да
Газ	есть	да	да	нет
Вода	есть	нет	да	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	Свободен от построек	Свободен от построек	Свободен от построек
Цена предложения, руб.	-	42 500 000	20 000 000	45 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 500	2 000	2 647
Источник		https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_823660384	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_542599840	https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_901021347

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 16. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, тыс. руб/ га		2 500	2 000	2 647
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 500	2 000	2 647
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 500	2 000	2 647
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Август 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 500	2 000	2 647
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 125	1 700	2 250
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 875	1 500	1 985
Категория земель	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
7. Разрешенное использование	для производственных целей	индустр застройка	индустр застройка	индустр застройка
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 875	1 500	1 985
8. Величина участка, га	4,33	17,00	10,00	17,00
Диапазон площадей	2,5-5	более 10	более 10	более 10
Корректирующий коэффициент		1,11	1,11	1,11

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 081	1 665	2 203
9. Инженерные коммуникации				
Электричество	есть	да	да	да
Газ	есть	да	да	нет
Водоснабжение	есть	нет	да	нет
Корректирующий коэффициент		1,16	1,00	1,32
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 404	1 665	2 914
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,04	0,17	0,10
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 404	1 665	2 914
Участие при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	2 328			
Расчет коэффициента вариации				
Квадрат отклонения	Среднее	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Среднее квадратов отклонений	262 857	5 752	439 569	343 250
Среднее квадратичное отклонение	513			
Коэффициент вариации	0,22			

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 17. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен к областному центру	0,75	0,85	0,85	0,85
Коэффициент к ОО	1,00	0,88	0,88	0,88

Источник: данные аналогов, справочные данные, суждения и расчеты оценщика

Таблица 18. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Электричество	есть	да	да	да
Газ	есть	да	да	нет
Водоснабжение	есть	нет	да	нет
Электричество		1	1	1
Газ		1	1	1,145
Водоснабжение		1,155	1	1,155
Корректирующий коэффициент		1,155	1,000	1,322

Источник: данные аналогов, справочные данные, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

Корректировки к объектам-аналогам по отношению к объекту оценки вносятся в % (со знаком (+) если объект оценки превосходит по ценообразующему фактору объект-аналог, и со знаком (-) если по ценообразующему фактору объект оценки уступает объекту аналогу).

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия финансирования и особые условия сделки

Условия аренды при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия отсутствуют.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - изменение цен во времени.

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поскольку в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, реальная цена по сделке выходит ниже. Необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

Корректировка на местоположение.

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно областного центра.

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен выше (см. Таблица 17).

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка для целей потенциального инвестора равнозначны для объекта оценки и для всех аналогов (земли поселений, допускают возведение промышленных объектов).

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики

Площадь объекта, га

Объект оценки имеет площадь 4,33 га. Аналоги имеют различную площадь. Величина корректировки принята с учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3). Корректирующие коэффициенты приведены в соответствующей строке таблицы.

Инженерные коммуникации

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций, заведенных на участок с разрешением на подключение. Очевидно, что отсутствие коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, что снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше (см. Таблица 18).

Расчет коэффициента вариации приведен выше (Таблица 16). Разброс результатов в пределах допустимого.

Удельная стоимость земельного участка как свободного определена, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

5.5. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке.

При расчете рыночной стоимости каждого из участков мы исходили из допущения о продаже участков и улучшений в составе единого комплекса (единого объекта оценки). Корректировка на масштабный фактор не вводится.

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости прав на землю

Показатели	Площадь, кв.м	Средняя скорректированная цена за единицу площади аналогов, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Всего земельные участки	43 304,18		10 081
в том числе:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	21 804,18	232,8	5 076
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	21 500,00	232,8	5 005

Источник: расчеты оценщика

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Методология

Общая методология аналогична описанной в разделе 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке.

6.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – комплекс зданий производственно-складского назначения на выделенном земельном участке (база);
- местоположение аналогов (регион);
- категория земель – земли промышленности / земли населенных пунктов
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений;
- общая площадь участка;
- прочие характеристики.

В ходе анализа рынка недвижимости были исследованы данные о предложениях продажи 63 объектов производственно–складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 7 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам в случае необходимости была получена Оценщиком по телефону от подателей объявлений. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см.Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Цены аналогов скорректированы на стоимость прав на землю, путем вычитания расчетной стоимости участка земли, как свободного. Она получена для каждого из аналогов путем умножения удельной рыночной стоимости земельного участка (без учета торга) скорректированной на, местоположение, состав прав собственности, инфраструктуру.

Таблица 20. Описание аналогов объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Тип	Производственный комплекс (база)	производственная база	производственная база	Производственное помещение, 860 м ²	Производственное помещение	Производственное помещение, 10000 м ²	Производственное помещение, 1910 м ²	Земля и Складские помещения, 8571 м ²
Тип земель	земли населенных пунктов	нд	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	склад, административное	эксплуатация существующих строений	эксплуатация существующих строений	эксплуатация существующих строений	эксплуатация существующих строений	эксплуатация существующих строений	эксплуатация существующих строений
Площадь участка, га	4,330	0,9	1,0	0,3	1,5	1,0	1,2	0,9
Площадь участка, кв.м.	43 304	9 000	10 000	3 000	14 576	10 000	12 100	9 000
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	1 150,0	10 000,0	860,0	2 597,0	3 000,0	1 910,0	4 271,0
Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Населенный пункт	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Ростовская область, Усть-Донецкий район, х. Листопадов	Ростов-на-Дону р-н Первомайский	Ростовская область, Волгодонск	Ростовская область, Донецк	Ростовская область, Морозовск	Ростовская область, Сальск	Ростовская область, село Самарское
Дата продажи (предложения)	Февраль 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	нет	да	нет	нет	Нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	рядом	да	да	да	нет	да	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет		нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник		https://www.avito.ru/shahly/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_v_usl-donetskom_rayone_587331276	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_1ga_zhd_tupik_krytyy_1109087101	https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_860_m_1078035803	https://www.avito.ru/donetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_835110043	https://www.avito.ru/morozovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_10000_m_1099868661	https://www.avito.ru/salsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1910_m_1142148710	https://www.avito.ru/samararskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zemlya_i_skladskie_pomeschenie_8571_m_921180699
Контакт		8 928 610-69-75	8 988 288-88-85	8 919 878-87-60	8 928 131-17-00	8 906 414-43-66	8 938 128-40-80	8 928 270-67-75
Цена предложения, руб.		5 000 000	83 000 000	3 900 000	15 000 000	10 000 000	7 300 000	25 900 000
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торга, руб./га		2 328 000	2 328 000	2 328 000	2 328 000	2 328 000	2 328 000	2 328 000
Корректирующий коэффициент на состав		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
прав на землю								
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		0,67	1,33	0,76	1,00	0,76	0,76	1,13
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,87	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Площадь участка, га	4,33	0,90	1,00	0,30	1,46	1,00	1,21	0,90
Диапазон площадей	2,5-5	до 1	1-2,5	до 1	1-2,5	1-2,5	1-2,5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,08	1,04	1,08	1,04	1,04	1,04	1,08
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торго, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		1 714 685	3 803 922	2 238 178	2 852 941	1 893 655	2 168 235	3 337 634
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		1 543 217	3 803 922	671 454	4 158 447	1 893 655	2 623 565	3 003 871
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		3 456 783	79 196 078	3 228 546	10 841 553	8 106 345	4 676 435	22 896 129
Цена предложения, руб./кв.м		3 005,9	7 919,6	3 754,1	4 174,6	2 702,1	2 448,4	5 360,8

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 21. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Площадь для расчета, кв.м.	10 174	1 150	10 000	860	2 597	3 000	1 910	4 271
Цена предложения, руб./кв.м		3 006	7 920	3 754	4 175	2 702	2 448	5 361
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		3 006	7 920	3 754	4 175	2 702	2 448	5 361
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3 006	7 920	3 754	4 175	2 702	2 448	5 361

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3 006	7 920	3 754	4 175	2 702	2 448	5 361
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Февраль 2017	Ростовская область, Усть-Донецкий район, х.Листопадов	Ростов-на-Дону р-н Первомайский	Волгодонск	Донецк	Морозовск	Сальск	Самарское
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3 006	7 920	3 754	4 175	2 702	2 448	5 361
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		2 555	6 732	3 191	3 548	2 297	2 081	4 557
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	прочие населенные пункты	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,5	0,8	1,3	1,0	1,3	1,3	0,9
Скорректированная цена		3 833	5 049	4 199	3 548	3 022	2 738	4 021
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	1 150	10 000	860	2 597	3 000	1 910	4 271
Диапазон площадей	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000	300-1000	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 833	5 049	3 905	3 548	3 022	2 738	4 021
Инфраструктура								
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	рядом	да	да	да	нет	да	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,145	1,000	1,000	1,000	1,145	1,000	1,000
Скорректированная цена		4 388	5 049	3 905	3 548	3 460	2 738	4 021
Наличие ж/д ветки	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 833	4 429	3 905	3 548	3 022	2 738	4 021
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 833	4 429	3 905	3 548	4 084	2 738	4 021
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м, округленно	3 800							
Расчет коэффициента вариации		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Квадрат отклонения		1 491	402 995	12 293	60 251	84 107	1 114 233	51 401
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	3 794							
Среднее квадратов отклонений	246 682							
Среднее квадратичное отклонение	497							
Коэффициент вариации	0,13							

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 22. Расчет корректировки на местоположение

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Характеристика местоположения	0,5	1	0,57	0,75	0,57	0,57	0,85
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,5	1	0,57	0,75	0,57	0,57	0,85
Коэффициент АН/ОО	1,50	0,75	1,32	1,00	1,32	1,32	0,88
Коэффициент ОО/АН	0,67	1,33	0,76	1,00	0,76	0,76	1,13

Источник: данные аналогов, справочные данные, суждения и расчеты оценщика

Таблица 23. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Электричество	да						
Газ	рядом	да	да	да	нет	да	да
Водоснабжение	да						
Электричество	1	1	1	1	1	1	1
Газ	1,145	1	1	1	1,145	1	1
Водоснабжение	1	1	1	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент ОА/ОО	1,145	1,000	1,000	1,000	1,145	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент ОО/ОА	0,873	1,000	1,000	1,000	0,873	1,000	1,000

Источник: данные аналогов, справочные данные, суждения и расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на НДС.

Корректировка на НДС вводится, если цена предложения аналога включает НДС.

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия финансирования и особые условия сделки

Условия сделки при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемой недвижимостью в предположении одинаковы, сведения об особых условиях отсутствуют.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поскольку в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, реальная цена по сделке выходит ниже. Необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

С учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3), по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне минус 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

Корректировка на местоположение.

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно областного центра. Параметры местоположения аналогов и объекта оценки, а также расчет корректировки приведены выше (см. Таблица 22).

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка совпадают для объекта оценки и для всех аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики - Площадь объекта, кв.м

Объект оценки имеет площадь 10,2 тыс. кв.м. Аналоги имеют различную площадь.

Корректировка принята по данным, приведенным выше (раздел 2.11.3). Величина корректирующего коэффициента для каждого аналога приведена в соответствующих графах таблицы.

Физические характеристики - Инфраструктура

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций в оцениваемых улучшениях. Отсутствие инженерных коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, что снижает стоимость недвижимости.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше (см. Таблица 23).

Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен в таблице выше.

Физические характеристики - Особенности улучшений

По этому параметру все аналоги соответствует объекту оценки. Величина корректировки для них принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики - Состояние улучшений

Размер корректирующего коэффициента на состояние рассчитан выше (см. Таблица 21) на основании справочных данных, приведенных выше (раздел 2.11.3)

Значения коэффициентов приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Расчет коэффициента вариации приведен ниже.

Коэффициент вариации в пределах нормы.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

Расчет стоимости комплекса улучшений без учета стоимости земельного участка приведен ниже.

Таблица 24. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	10 173,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	3 800
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	38 660 440
То же, округленно, руб.	38 660 000

Распределение рыночной стоимости улучшений по объектам оценки произведено с учетом долей каждого из объектов в общей рыночной стоимости, рассчитанной исходя из площади каждого объекта, с учетом наличия отопления, материала стен здания, состояния объекта.

Коэффициент, учитывающий состояние объекта, рассчитан, как величина обратная отношению физического износа отдельного здания к средневзвешенному по площади физическому износу всего комплекса.

Расчет и результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет значения рыночной стоимости каждого из объектов по результатам сравнительного подхода

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Состояние	Площадь, кв.м.	Отапл площадь, кв.м	Холодная площадь, кв.м	Кназн	Ккс	Котапл	Ксост	Ксумм	Доля в стоимости улучшений комплекса с учетом площади и совокупного корректирующего коэффициента	Рыночная стоимость по сравнительному у подходу, без НДС, руб
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	произв.	КС-1	удовл	53,6	0,0	53,6	1	1	0,74	1,17	0,865	0,34%	131 824
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	произв.	КС-1	удовл	32,8	0,0	32,8	1	1	0,74	1	0,742	0,18%	69 144
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	складское	КС-1	удовл	787,5	0,0	787,5	1	1	0,74	0,70	0,519	3,01%	1 162 067
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	административное	КС-1	удовл	370,8	370,8	0,0	1,66	1	1	1,40	2,329	6,35%	2 454 861
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	произв.	КС-2	удовл	1 032,3	1 032,3	0,0	1	1	1	0,70	0,702	5,32%	2 058 519
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	произв.	КС-1	удовл	1 745,2	1 745,2	0,0	1	1	1	1	1,002	12,86%	4 971 600
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	произв.	КС-2	удовл	5 400,8	5 400,8	0,0	1	1	1	1	1,002	39,80%	15 385 411
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	складское	КС-6	отличное	750,8	750,8	0,0	1	0,83	1	7,02	5,823	32,14%	12 426 573
Всего				10 174	9 300	874						100,00%	38 660 000

Источник: расчеты оценщика

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

Методы доходного подхода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Выбор метода: учитывая, что:

- оцениваемое недвижимое имущество на дату оценки по данным Заказчика сдается в аренду;
- оцениваемое недвижимое имущество в комплексе является универсальной производственно–складской недвижимостью;
- доход от аренды оцениваемой недвижимости прогнозируется стабильным
- в обозримом будущем, рыночный уровень доходов от объектов недвижимости останется близким к состоянию на дату оценки,
- целесообразно применить метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

- величина дохода постоянна или изменяется с постоянными темпами роста;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Таким образом, метод прямой капитализации применяется только для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования предполагает получение в будущем денежных потоков, стабильных по величине, либо изменяющихся с одинаковыми темпами. В остальных случаях используется метод дисконтирования денежного потока.

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

$$C_p = \frac{NOP}{R},$$

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение действительного валового дохода;
3. Определение чистого операционного дохода;
4. Определение ставки капитализации;
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки по основной формуле метода капитализации дохода.

7.2. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход формируется от сдачи объекта недвижимости (площади, способной генерировать доход), и определяется по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

A – арендная ставка (плата) за 1 кв. м в год, руб.

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

В состав объекта оценки входят следующие площади, которые потенциально могут быть сданы в аренду на открытом рынке.

Расчет арендопригодной площади оцениваемого недвижимого имущества проводился через коэффициент арендопригодной площади и коэффициент использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений по данным сайта СтатРиэлт.Ру.

Коэффициент арендопригодной площади⁴ представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2015 года*

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Рис. 11. Рыночные данные о коэффициенте арендопригодной площади

Расчет представлен в таблице ниже.

⁴ Источник информации: <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.

Таблица 26. Распределение площадей объекта по типам площадей

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	8 929,40	0,92	8 215,05
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	873,90	0,92	803,99
Офисные помещения, кв. м	370,80	0,84	311,47
Итого	10 174,10		9 330,51

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

Рыночная арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования показал, что наиболее эффективным использованием помещений объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование их в качестве административно-офисных и производственно-складских площадей.

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Ростовской области. Базовый расчет осуществлен для отапливаемых производственно-складских помещений. Для расчета использовались цены предложений. Арендные ставки для неотапливаемых производственно-складских и административных помещений рассчитывались ниже путем введения соответствующей корректировки.

В качестве единицы сравнения был выбран размер арендной платы за 1 кв. м площади объекта недвижимости.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 27. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	складское помещение	складское помещение	производственное помещение	складское помещение
Сегмент по назначению	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения
Местоположение	Ростовская область, Новочеркасск	Ростовская область, Таганрог, р-н Промышленный	Ростовская область, Батайск	Ростовская область, Батайск
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Описание	неотапливаемые	отапливаемые	неотапливаемые	неотапливаемые
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Общая площадь, кв. м	500	1 300	2 500	1 062
Диапазон площадей	300-1000	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	153	120	122
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 836	1 440	1 469
Арендная ставка за 1 кв.	1 017	1 556	1 220	1 245

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
м в год, без учета НДС, руб.				
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/novoc_herkassk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheniedo_500_m_1002442191	https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_m_1103511850	https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_787195843	https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1062_m_853091525

Выбор элементов сравнения

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» ФСО №7 для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения⁵:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, уровень отделки, техническое состояние).
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Обоснование и расчет введенных корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Учитывая передачу идентичных прав у объектов капитального строительства и объектов-аналогов – права аренды, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

4. Изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки. Поправка учитывает рост арендных ставок на рынке недвижимости. Арендные ставки всех объектов-аналогов представлены по состоянию на дату оценки. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

⁵ Допущение: при расчете потенциального валового дохода не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщиков, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным справочного издания СРД-18, 2016, в размере округленного среднего значения диапазона – минус 10%. Корректирующий коэффициент составляет 0,9.

6. Месторасположение объекта. Все объекты аналоги находятся в Ростовской области, транспортная доступность схожая. корректировка не вводилась. В данном сегменте влияние арендных ставок на местоположение не выявлено. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики объекта (назначение, площадь объекта, уровень отделки, техническое состояние).

7. Назначение. Оцениваемые помещения и все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась. Для неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании данных «Справочник оценщика недвижимости». Т.1., Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 9.2.2.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

165

Рис. 1. Скан страницы справочного издания – корректировки на отопление, назначение помещений, состояние помещений

8. Площадь. Площади аналогов различны. Размер корректировки по каждому аналогу принят в соответствии с приведенными ниже справочными данными (принятые на основании данных «Справочник оценщика недвижимости». Т.1., Нижний Новгород, 2014 г.).

9.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблицы

Таблица 9.2.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,87	0,80
100-300	1,03	1,00	0,89	0,82
300-1000	1,15	1,12	1,00	0,92
>1000	1,25	1,22	1,09	1,00

164

9. Уровень отделки, техническое состояние. Рассматриваемые объекты находятся в удовлетворительном (рабочем) состоянии, все объекты-аналоги имеют удовлетворительное (рабочее) состояние. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

10. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Все аналоги сдаются в аренду без учета коммунальных услуг. Арендные ставки для дальнейших расчетов принимаются без учета коммунальных платежей. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

Таблица 28. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 017	1 556	1 220	1 245
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,00	1,00	0,88	0,88
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	0,98	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,37	1,00	1,37	1,37
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	1 229	1 400	1 328	1 354
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 328			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73			

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отопливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,69			
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотопливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	969			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	2 244			
Арендопригодная площадь отопливаемых производственно-складских помещения, кв. м	8 214,77			
Арендопригодная площадь неотопливаемых производственно-складских помещения, кв. м	803,99			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	311,47			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	12 384 768			

7.3. Расчет действительного валового дохода

В соответствии с требованиями ФСО-7 (разд.24, пункт и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа,

Действительный валовый доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$EGL = PGL \times (1 - V \& L),$$

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

Потери от неуплаты арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю. Страховой депозит – сумма, в размере 1-2, реже 3, месяцев аренды, которую арендатор выплачивает собственнику при подписании договора аренды. Данная сумма остается на расчетном счету собственника в течение всего срока аренды. Она служит для погашения невыполненных обязательств арендатора. Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается в счет последнего периода срока аренды.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной приведен (Таблица 33).

7.4. Расчет чистого операционного дохода

Рыночная стоимость каждого из объектов оценки рассчитывается, как восстановительная стоимость улучшений за вычетом совокупного износа (амортизированные затраты на замещение).

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода эксплуатационных расходов и резервного фонда на замещение и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGL - (FE + VE + RR),$$

где: NOI – чистый операционный доход, руб.;

EGL – действительный валовый доход, руб.;

- FE – постоянные эксплуатационные расходы, руб.;
- VE – переменные эксплуатационные расходы, руб.;
- RR – расходы на замещение, руб.

Эксплуатационные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные.

При определении резерва на замещение предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое и техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

- постоянные эксплуатационные расходы;
- переменные эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.

Расчет постоянных расходов

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости, платежи управляющей компании (операционные расходы).

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Оставшийся срок экономической жизни принимался равным средневзвешенному по площади сроку экономической жизни объектов недвижимости в составе объекта оценки.⁶ Норма амортизации рассчитывалась от срока экономической жизни. Расчет налога на имущество представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода».

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка⁷. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 33).

Расходы на страхование имущества (страховые платежи) рассчитываются по формуле:

$$C_1 = V_p \times I_p \times K,$$

- где:
- CI – страховые платежи, руб.;
 - V_p – страховая сумма имущества, руб.;
 - I_p – базовая страховая премия, %;
 - K – коэффициент страхователя.

Страховая сумма оцениваемых помещений определялась в размере рыночной стоимости рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные

⁶ Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

⁷ Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности A++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

Размеры базовых страховых премий представлены в следующей таблице. Расчет среднего размера базовой страховой премии был определен как среднеарифметическая величина медианных значений приведенных в таблице ниже диапазонов.

Таблица 29. Расчет ставки страховых взносов.

Наименование компании	Диапазон значений базовой страховой премии, %		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Медианное значение
«АльфаСтрахование»	0,070	0,130	0,100
Группа «Ингосстрах»	0,067	0,123	0,095
Группа «Росгосстрах»	0,065	0,120	0,093
Средний размер базовой страховой премии			0,096

Затраты на управление объектом Под управлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5%⁸ от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

** Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 - 20% по сравнению с Москвой.*

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение, ориентировочно, составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Рис. 2. Копия страницы справочника СРД-18, 2016

В рамках настоящего отчета об оценке расходы на управление принимаются в размере 1%, учтены в составе коэффициента капитализации.

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

Для объекта оценки это эксплуатационные расходы, которые необходимы для поддержания функциональной пригодности объекта и зависят от степени его эксплуатации. Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки основан на анализе фактических затрат по его содержанию с учетом типичных расходов на данном рынке. Переменные расходы находятся в прямой зависимости от стоимости строительства, площади и технических характеристик зданий или сооружений, особенностей инженерных решений. К числу переменных расходов можно отнести:

- коммунальные платежи;
- расходы на уборку помещений;
- затраты на текущий мелкий ремонт и техническое обслуживание и др.

Расходы для данной типа недвижимости не входят в ставку аренды и оплачиваются арендодателем отдельно по факту, в связи с чем их расчет при определении чистого операционного дохода не проводится.

Расчет резерва на замещение

Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.

В качестве ставки накопления определена ставка доходности к погашению по рублевым облигациям РФ по состоянию на дату оценки.

Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания

⁸ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18. 2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., стр. 19.

составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износе в диапазоне 41-60% затраты на капитальный ремонт составляют 37-90% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт была выбрана средняя величина указанного диапазона 63,5%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 20 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 33).

7.5. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Ставка капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в ставке капитализации возмещения капитала. Для целей настоящей оценки ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования) рассчитывалась методом кумулятивного построения. Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов, а также позволяет вносить специальные поправки на различия между потоками доходов от недвижимости и прочими доходными потоками.

Безрисковая норма доходности – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств с минимально возможным в текущей экономической ситуации риском.

В качестве безрисковой ставки Оценщиками принята эффективная доходность к погашению рублевых облигаций федерального займа РФ.

Риск инвестиций в недвижимость. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими условиями на рынке. Примеры этого риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Это, например, трещины в фундаменте, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и т.д.

Диапазон премии за риск вложения в оцениваемую недвижимость может быть в пределах от 0 до 10%. Расчет премии за риск вложений в недвижимость приведен ниже.

Таблица 30. Определение поправки на риск вложений в недвижимость.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1		
Несистематический риск						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ объекта	динамичный		1			
Неполучение платежей	динамичный			1		
Неэффективный менеджмент	динамичный	1				
Неправомерные действия третьих лиц	динамичный		1			

Изменение курсов валют	динамичный					1
Нарушение поставок сырья	динамичный					1
Снижение спроса на продукцию	динамичный					1
Количество наблюдений		2	2	3	0	4
Взвешенный итог, %		2	4	9	0	20
Сумма		35				
Количество факторов		10				
Поправка на риск вложений в объект, %		3,50%				

Рассчитанная степень риска является результатом деления суммы степеней риска на количество факторов риска.

Поправка на ликвидность объекта недвижимости. Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при обычном, типичном для рынка сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого типичного срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

$$Kл = 1 - \frac{1}{(1 + r_{\text{безр}})^{CP_{\text{эк}}}}$$

где: $r_{\text{безр}}$ – безрисковая ставка;
 $CP_{\text{эк}}$ – срок экспозиции

Для целей настоящей оценки срок экспозиции принят в размере 12 месяцев (1 год) по данным анализа рынка (верхнее значение диапазона 6–12 месяцев), размер рассчитанной поправки на ликвидность представлен в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	8,11%
Срок экспозиции для объекта, мес	12
Срок экспозиции для объекта, лет	1
Поправка на ликвидность	7,50%

Источник: анализ рынка, суждения и расчеты оценщика

Поправка на инвестиционный менеджмент связана с необходимостью затрат на профессиональное управление объектом недвижимости. Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе принятых решений. В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 1–5%. В данном случае планируется, что управление объектом недвижимости будут осуществлять опытные управляющие компании, в связи с чем, поправка принимается на минимальном уровне из указанного диапазона в размере 1%.

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).
- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда).
- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что поток доходов будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет происходить равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, иначе говоря, она представляет величину обратную сроку службы актива.

Метод Инвуда. Этот метод применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна часть этого

потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение или возврат капитала. Более того, сумма потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение или возврат капитала. Также, сумма возврата капитала будет реинвестироваться по ставке дохода на инвестиции (капитал). В этом случае норма возврата инвестиций как составная часть коэффициента капитализации будет равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям (этот фактор берется из таблицы шести функций сложного процента). Сам же коэффициент капитализации при потоке равновеликих доходов будет равен сумме ставки дохода на инвестиции и фактору фонда возмещения для этого же процента (коэффициент капитализации можно взять из таблицы шести функций сложного процента в графе взнос на амортизацию единицы).

Метод Хоскольда. Его используют в тех случаях, когда ставка дохода, приносимая первоначальными инвестициями, настолько высока, что становится маловероятным осуществление реинвестирования по той же ставке. Поэтому для инвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Для целей настоящей оценки величина возврата капитала определена по методу Инвуда по формуле:

$$K = \frac{r}{(1-r)^n - 1}$$

где:

K – величина возврата капитала;

r – ставка дисконтирования;

n – оставшийся срок жизни.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	8,111%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Риск инвестиций в недвижимость	3,50%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на ликвидность	7,50%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%	В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 0 до 5%.
Ставка дисконтирования	20,11%	расчет
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	взвешенное по площади значение оставшихся сроков экономической жизни отдельных зданий
Период начисления в год, в конце	1,0	расчет ведется в процентах годовых
Фактор фонда возмещения по Инвуду	0,0003%	расчет
Ставка капитализации (округленно)	20%	расчет

7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.

Определение расчетного значения рыночной стоимости объектов оценки на базе затратного подхода без учета стоимости прав на землю к оценке приведена ниже.

Таблица 33. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	6	
Средняя частота смены арендатора, мес.	36	
Скидка на недозагрузку	16,67%	
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю

недобросовестными арендаторами		
Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	38 660 440	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	788 673	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	38 660 440	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	37 871 767	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	38 266 104	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	841 854	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	20 330 433	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
Земельный налог, руб	304 956	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	38 660 440	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	37 114	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	12 384 768	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	123 848	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	38 660 440	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehлит.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#f51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	8,11%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	100 138	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	12 384 768	

Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	10 320 227	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	841 854	
налог на землю, руб.	304 956	
страховой сбор, руб.	37 114	
расходы на управление, %	123 848	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 307 772	
Резерв на замещение, руб.	100 138	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	8 912 317	
Ставка капитализации	20,00%	см. расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб.	44 562 000	

Источник: расчеты оценщика

Разбивка результата на отдельные инвентарные объекты в составе объекта оценки произведена пропорционально долям отдельных объектов в результатах сравнительного подхода.

Таблица 34. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:		
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	10,4%	4 640 694
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	0,3%	120 680
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	0,1%	63 083
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	2,4%	1 062 350
Всего по объекту		5 886 806
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:		
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	10,3%	4 575 783
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	5,0%	2 244 465
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	4,2%	1 882 425
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	10,2%	4 545 613
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	31,6%	14 065 618
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	25,5%	11 361 290
Всего по объекту		38 675 194
Всего	100,0%	44 562 000

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0, как наиболее достоверно отражающему сложившуюся рыночную ситуацию.

Результат доходного подхода получен с использованием прогнозных данных. В условиях экономического кризиса достоверность прогнозов значительно снижается. Кроме того, при расчете значений рыночной стоимости по отдельным объектам применены доли в стоимости, определенные на основании результатов сравнительного подхода к оценке. Поэтому принято решение присвоить доходному подходу нулевой вес.

Затратный подход не использовался. Обоснование отказа от применения приведено в соответствующем разделе Отчета.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 35. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 076 000	4 641 000	1	0	5 076 000
Здание электростанции, производственное,	132 000	121 000	1	0	132 000

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002					
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	69 000	63 000	1	0	69 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 162 000	1 062 000	1	0	1 162 000
Всего по объекту			1	0	6 439 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 005 000	4 576 000	1	0	5 005 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 455 000	2 244 000	1	0	2 455 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	2 059 000	1 882 000	1	0	2 059 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 972 000	4 546 000	1	0	4 972 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	15 385 000	14 066 000	1	0	15 385 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	12 427 000	11 361 000	1	0	12 427 000
Всего по объекту					42 303 000
Всего					48 742 000

Источник: расчеты оценщика

В соответствии с п.30 ФСО–7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

Таблица 36. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	48,7
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	39,7
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	57,8

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 39,7–57,8 млн. руб.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 37. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб.	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 076 000,00	-	5 076 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	132 000,00	20 135,59	111 864,41
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	69 000,00	10 525,42	58 474,58
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 162 000,00	177 254,24	984 745,76
Всего по объекту	6 439 000,00	207 915,25	6 231 084,75
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 005 000,00	-	5 005 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 455 000,00	374 491,53	2 080 508,47
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	2 059 000,00	314 084,75	1 744 915,25
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 972 000,00	758 440,68	4 213 559,32
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	15 385 000,00	2 346 864,41	13 038 135,59
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	12 427 000,00	1 895 644,07	10 531 355,93
Всего по объекту	42 303 000,00	5 689 525,44	36 613 474,56
Всего	48 742 000,00	5 897 440,69	42 844 559,31

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 11.08.2017 года составляет округленно:

48 742 000

(Сорок восемь миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей 00 копеек

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»,
Оценщик 1 категории

Оценщик 1 категории



Е.Ю.Гладкая

В.Г.Фомин

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. - Н.Новгород.: 2014;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014.
4. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015
5. Сборник расчетных данных для консалтинга и оценки (СРД–18). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.
6. Бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, №91, 2015.
7. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
8. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

Нормативные и правовые акты

9. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
10. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
11. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
12. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
13. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
14. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
15. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

16. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
17. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
18. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).
19. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Ростовской области, <http://www.don-agro.ru/>
20. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)

-
21. Портал услуг Росрестра. Публичная кадастровая карта
(<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
 22. Портал Avito.Ru
 23. Портал Roszem.Ru
 24. иные ресурсы Интернета.
 25. Статьи и материалы сайтов Интернета.
 26. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Фотографии объекта предоставлены Заказчиком. По данным Заказчика, состояние объектов с даты фотографирования до даты оценки существенно не изменилось, работы по достройке и ремонту не проводились.



Земельный участок, площадь: 21804,18 кв.м.



Земельный участок, площадь: 21500 кв.м.



Административный корпус



Главный корпус



Здание насосной



Здание производственного склада



Здание производственного склада



Здание склада



Здание склада – интерьер



Здание электростанции



Приемо-сдаточный цех



Приемо-сдаточный цех – интерьер



Разборочный цех



Разборочный цех– интерьер

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

https://www.avito.ru/azov/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_823660384

Участок 17 га (промназначения) 42 500 000 ₽
 № 823660384, размещено 28 июля в 20:59 • 1189 (+7)
 Купить в ипотеку

8 928 279-00-99
 Написать сообщение

Агентство
Александр
 Подтвержден
 На Avito с февраля 2012

Контактное лицо
Александр
 Адрес
 Ростовская область, Азов

Кадастровый номер 61:01:060****:15** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Расстояние до города: 1 км; Площадь: 1700 сот.

Адрес: Ростовская область, Азов, [Посмотреть карту](#)

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения.
 Разрешенное использование участка: для размещения регионального логистического комплекса, оказывающего услуги по хранению, переработке, торговле плодово-овощной продукции.
 Земельный участок размещен на территории Азовского района Ростовской области в 21 км от черты г. Ростова-на-Дону. Участок ориентирован вдоль федеральной трассы М4-Дон, проводящей основные транспортные потоки между регионами Юга, Кавказа, Поволжья и Центра.
 Регион потенциально благоприятен для наращивания коммерческой деятельности, развития торговой и промышленной инфраструктуры.
 Ближайший крупный транспортный узел - Ростов-на-Дону, центр стратегически важных железнодорожных коммуникаций, крупнейший на Юге речной порт.
 Целевой участок земель прилегает к федеральной трассе М4-Дон (км 1093) (протяженность границы - 320м), расстояние до границы г. Ростова-на-Дону - 23 км, до границы г. Батайск - 10 км. Участок находится на расстоянии 1600м от п. Суходольский. По участку проходит линия электропередач, есть

ЛитРес:
 Быстровозводимые бассейны
 ПАО "Северсталь"

https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_542599840

Участок 10 га (промназначения)
 № 542599840, размещено 21 июля в 10:31 • 778 (+8)

20 000 000 ₪
 Купить в ипотеку

8 918 554-36-35

Продавец
Сергей
 Подтвержден
 На Avito с июня 2014

Адрес
 Ростовская область, Батайск, 1094 км М-4 "Дон" (р-он Суходольска)

Расстояние до города: 20 км; Площадь: 1000 сот.

Адрес: Ростовская область, Батайск, 1094 км М-4 "Дон" (р-он Суходольска)
 Посмотреть карту

Продается земельный участок промышленного назначения в 20 км от г. Ростова по трассе М4, южное направление, фасад на трассу М4, также есть подъезд к участку по второстепенной дороге. Общая площадь участка 10 Га. Все коммуникации. Идеально для строительства площадки для продажи автомобилей, сельхозтехники, складского комплекса, промышленного производства. Цена 20 млн. руб.

Социальные сети: Вконтакте, Одноклассники, Facebook, Google+, Twitter, Email, Telegram

Пожаловаться

ЛитРес (книжные объявления):
 КОРОЛЕВ ЕВА
 ПРАЙД ОФ ДИДЖИ
 THE PRAISE OF THE BACKSIDE
 ТРИТОН ДИДЖИ

Металлоконструкции ЛСТК
 Производим легкие стальные тонкостенные конструкции для строительства зданий.

Объявление о продаже автомобиля (Lexus SUV).

https://www.avito.ru/bataysk/zemelyne_uchastki/uchastok_17_ga_promnaznacheniya_901021347

Участок 17 га (промназначения) 45 000 000 ₽

№ 901021347, размещено 3 августа в 14:10 1072 (+10)

8 966 206-37-32

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Женева"

Контактное лицо: Иван ДКН

Адрес: Ростовская область, Батайск, трасса М4 за рынком "Орёл"

Агентство недвижимости "Женева"

Все предложения по объектам коммерческой недвижимости.

176 объявлений агентства

Расстояние до города: 4 км; Площадь: 1700 сот.

Адрес: Ростовская область, Батайск, трасса М4 за рынком "Орёл"

17 га. земля промназначения по М4 в направлении Краснодара перед поворотом на суходольск. Электричество на участке.

Другие объявления агентства Агентство недвижимости "Женева"

- Участок 4.5 га (про...) 45 000 000 ₽
- Участок 3.5 га (про...) 39 999 000 ₽
- Участок 9 га (пром...) 64 000 000 ₽
- Участок 7 га (пром...) 105 000 000 ₽

Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_v_ust-donetskom_rayone_587331276

Все объявления в Шахтах / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее

★ Коммерческая недвижимость в Усть-Донецком районе

№ 587331276, размещено 17 июля в 21:47 1939 (+9)

5 000 000 ₺
Купите в ипотеку

8 928 610-69-75

Написать сообщение

Агентство
Николай
Подтверждён ✔ ✉
На Avito с января 2014

Адрес
Ростовская область, Шахты, ул Центральная,42

Площадь: 1000 м²

Адрес: Ростовская область, Шахты, ул Центральная,42 Посмотреть карту

Местонахождение -Усть-Донецкий р-н,х.Листопадов, ул.Центральная,42
Региональная дорога проходит в 20 метрах.
Площадь участка - 0,9 га
Разрешенная установленная мощность - 137 кВт (U=380 В)
Административное здание построено в 2010 году,площадь 150 кв.м.. Одна часть здания гостиничного типа,предназначена для проживания сотрудников. В отдельно стоящем здании бытового назначения находится душевая. Для производственных целей на территории участка построен септик объемом 30 куб.м
Линия газопровода проходит по опорам забора.
Территория частично асфальтирована.
Питьевая вода из скважины.
Забор из металлопрофиля по всему периметру участка
Возможность выгрузки и хранения грузов:
-на открытой площадке(площадь до 1000 кв.м)
-на закрытой площадке(навесы,площадь до 500 кв.м)

Двухкомнатная квартира 59 м² с панорамным балконом и отделкой за 3,8 млн ₺

Оцените качество нашей отделки в новом шоуруме. Записывайтесь на показ на сайте застройщика.

Дмитровское шоссе, 16 км от Мейда
Проектная декларация на shkolokovo.ru

Аренда помещения для офиса здесь!

bcinform.moscow

Яндекс Директ

https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_1ga._zhd_tupik_krytyy_1109087101

База 1га. Ж/Д тупик крытый 83 000 000 ₽
 № 1109087101, размещено 31 июля в 07:44 883 (+8)
Купить в ипотеку

Площадь: 10000 м²

Адрес: Ростов-на-Дону, р-н Первомайский, ул. Механизаторов, 6
Посмотреть карту

1га, собственный крытый ж/д тупик, 10000м² новых пром/зданий 3-5 этажей с подъемниками, металлопластиковые окна, высота до 6м. Ёмкости для сыпучих и инертных до 5000м3. Подстанция 250кв. Скважина, Газ среднего давления. Весовая. Котельная Lamborghini. Компрессорная 3/32, 3/20. Цем выгрузка, нория. РБУ 60м3/час с удобным подъездом по асфальту. Линия фибронобетона с двумя режками. Линия вибропрессованных бетонных изделий. Автокран МАЗ, погрузчик Mitsubishi, манипулятор Камаз, сельхозник Камаз, Газель. Офис с бронекассой, евроотель 6 номеров с мебелью. Столовая, общежитие... Работает.
 МОЖНО ОБМЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В КРАСНОДАРЕ, Москве, Европе.

[Пожаловаться](#)

8 988 288-88-85

Написать сообщение

Продавец
ТН
 Подтвержден ✔
 На Avito с августа 2013

Адрес
 Ростовская область, Ростов-на-Дону
 р-н Первомайский, ул. Механизаторов, 6

СВОЯ КВАРТИРА ЗА 18709 РУБ/МЕС - ОТ 2,95 МЛН РУБ. ИПОТЕКА 6,75%

а101.ru/Новая+Москва/A101

Метро Прокшино в Пешей Доступности. Свет Продаж Новой Очереди. Звоните!

➔

divan.ru мебель начинается с дивана

Тел: (495) 710-99-99

ООО «ДИВАН.РУ», ОГРН: 1157746343450, 129110, г. Москва, пр-т Мира, д. 79, стр. 1, пом. 21, кон. 2

Похожие объявления

https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschie_860_m_1078035803

Коммерче x База 1га x Производ x Производ x Производ x Земля и С x

Надежный | https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschie_860_m_1078035803

Все объявления в Волгодонске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

★ Производственное помещение, 860 м² 3 900 000 ₽

№ 1078035803, размещено 4 августа в 17:19 78 (+9)

[Купить в ипотеку](#)

8 919 878-87-60

[Написать сообщение](#)

Агентство
Владимир
Подтверждён ✔
На Avito с октября 2016

Адрес
Ростовская область, Волгодонск, Цимлянское шоссе

ШОЛОХОВО Малозаказный квартал «Шолохово» Дытловское шоссе, 16 км от Москвы

Двухкомнатная квартира 60 м² с панорамным балконом для молодой семьи с детьми за 3,7 млн ₽

Покупка без накоплений: используйте материнский капитал как первоначальный взнос.

Аренда помещений под производство x

7811178.ru

Рендес Директ

Своя Квартира за 18700 руб/мес. От

Площадь: 860 м²

Адрес: Ростовская область, Волгодонск, Цимлянское шоссе [Посмотреть карту](#)

Продается производственная база, расположенная по Цимлянскому шоссе : основное здание-500 кв.м., складские помещения-240 кв.м., офисное здание-120 кв.м., 30 соток земли, электроподстанция мощностью 75 КВт, помещение охраны, помещения обогреваются, территория огорожена высоким бетонным забором, большие ворота с электроприводом, подъезд- асфальт, имеется скважина, канализация. Все в собственности. Цена 3,9 м.р., торг возможен

Вконтакте | Яндекс | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Print

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Производственное... | Производственное... | Коммерческая нед... | Рыб цех 400 м²

https://www.avito.ru/donetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_835110043

Производственное помещение 15 000 000 ₽

№ 835110043, размещено 12 июля в 19:09 1917 (+8) [Купить в ипотеку](#)

8 928 131-17-00

[Написать сообщение](#)

Продавец
Андрей
Подтверждён
На Avito с апреля 2014

Адрес
Ростовская область, Донецк, ул
Линейная 70

Белые пеллеты
5200руб. т

Качественные белые пеллеты от 5200 руб/т.
Доставка по Москве и МО.

ООО МОСОПТ

divan.ru мебель начинается с дивана

Тел: (495) 710-99-99

ООО «ДИВАН.РУ», ОГРН: 1157746545450, 129110, г. Москва, пр-т Мира, д. 79, стр. 1, пом. 21, кон. 2

Площадь: 14576 м²

Адрес: Ростовская область, Донецк, ул Линейная 70 [Посмотреть карту](#)

База расположена в Ростовской обл. г. Донецк .3км. до границы Земля 14576 кв. м в собственности .Транспортный цех 2037кв.м.Боксы под зрузовые авто .Кран балка .Ямы для ремонта.Фрезерный 2 токарных и 2 сверлильных 1 заточной станок.Бокс для мойки грузовых авто.Складские помещения. Офисное 2 этажное здание 504кв.м.Отдельно стоящее 56 кв.м. Подведён газ .Собственный въезд .Асфальтированный двор .

[Покаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/morozovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_10000_m_1099868661

★ Производственное помещение, 10000 М² 10 000 000 ₽
Купить в ипотеку
 № 1099868661, размещено 23 июля в 10:55 👁 126 (+5)

8 906 414-43-66

Продавец
Александр
 Подтверждён ✔
 На Avito с 22 мая 2017

Адрес
 Ростовская область, Морозовск, ул. Халтурина, 84

Площадь: 10000 м²

Адрес: Ростовская область, Морозовск, ул. Халтурина, 84
Посмотреть карту

ООО "Пищевое" г. Морозовск продает и сдает в аренду базу 1га
 - отапливаемые и не отапливаемые помещения от 10 до 500 кв. м; всего 3000 кв. м
 - подвальное помещение - 216 кв. м.
 - гаражи;
 - административный корпус;
 Возможна продажа по объектам, обмен или рассмотрим другие варианты.

Пожаловаться

Похожие объявления

ШОЛОХОВО

Квартира 41 м² с отделкой за 2,7 млн ₽
 Квартал «Шолохово»
 Дмитровское шоссе, 16 км от МКАД
Проектная декларация на sholohovo.ru

Оригинальные Верту

Vertu-market

Реклама

https://www.avito.ru/salsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1910_m_1142148710

Все объявления в Сальске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

★ Производственное помещение, 1910 М²

№ 1142148710, размещено 23 июля в 10:56 👁 727 (+6)

Площадь: 1910 м²

Адрес: Ростовская область, Сальск, ул Лесная [Посмотреть карту](#)

Продам в г. Сальск Ростовской области производственную базу на огороженном участке S=1,21 га, хозяйственными (S=160 кв. м) и производственными (S= 1750 кв.м) постройками, инженерными сетями, коммуникациями и оборудованием. Цена 7,3 мл. руб

8 938 128-40-80

Написать сообщение

Продавец
Сергей Михайлович
 Подтвержден
 На Avito с марта 2017

Адрес
 Ростовская область, Сальск, ул Лесная

👤 [Л](#)

📧 [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Производственное... Промышленная ул, 3 7 000 000 ₽	Производственная... ул Николая Остров... 5 000 000 ₽	Дом с производств... ул Степная 77 7 000 000 ₽	Производственное... с Кошкино р-н Центральный 7 000 000 ₽
Сенник, птичник, с... Ростовская обл Са... 14 500 000 ₽	Производственот... ул. Атаева, 19 7 800 000 ₽	Производственное... ул Совхозная 40а 7 000 000 ₽	Рыбцех Г. шахты, ул. Подв... 7 000 000 ₽

[Еще объявления](#)

ШОЛОХОВО

Двухкомнатная квартира 59 м² с панорамным балконом и отделкой за 3,8 млн ₽

Оцените качество нашей отделки в новом шоуруме. Записывайтесь на показ на сайте застройщика.

Дмитровское шоссе, 16 км от Меда
 Проектная декларация на sholohovo.ru

divan.ru мебель начинается с дизайна

Тел: (495) 710-99-99

https://www.avito.ru/samarskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zemlya_i_skladskie_pomesch
enie_8571_m_921180699

Все объявления в Самарском / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение В каталог Следующее →

★ Земля и Складские помещения, 8571

25 900 000 ₺ Купить в ипотеку

№ 921180699, размещено 4 августа в 11:13 👁 1262 (+7)

8 928 270-67-75

Написать сообщение

Продавец
александр
Подтвержден ✔ @
На Avito с апреля 2013

Адрес
Ростовская область, Самарское, Ростовская обл, с. Самарское ул. К.Маркса 142

СВОЯ КВАРТИРА ЗА 18709 РУБ/МЕС - ОТ 2,95 МЛН РУБ. ИПОТЕКА 6,75%

a101.ru/Новая+Москва/A101

Метро Прокшино в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!

divan.ru мебель начинается с дивана

Тел: (495) 710-99-99

Кадастровый номер 61:01:017****:57** проверен Посмотреть отчёт

Площадь: 4271 м²

Адрес: Ростовская область, Самарское, Ростовская обл, с. Самарское ул. К.Маркса 142 Посмотреть карту

300 м. от трассы М-4,!!!Половину своей торгово-складской базы площадью 0.9 га, на въезде в поселок, 100 м от гостиницы, АЗС, СТО. Газ, вода, свет (380 в) 1. Современный склад-ангар пл1635м, высотой 8 м. из профлиста со стеллажами, тремя въездными воротами, помещением для

Аренда

https://www.avito.ru/novocherkassk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheniedo_500_m_1002442191

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/novocherkassk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheniedo_500_m_1002442191. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. The main content of the ad is as follows:

- Title:** Производственное помещение, до 500 м²
- Price:** 100 ₺ в месяц за м² (Залог 100 ₺)
- Call to Action:** Купить в ипотеку
- Details:**
 - Площадь: 500 м²
 - Адрес: Ростовская область, Новочеркасск, ул Старочеркасская 1
 - Посмотреть карту
 - сдаются производственные помещения на закрытой территории, в районе автобата, своя подстанция, вода, кран балка, сторож
- Contact:**
 - 8 908 174-42-94
 - Написать сообщение
 - Агентство **собственник**
 - Подтвержден (с иконками)
 - На Avito с октября 2012
 - Контактное лицо: Светлана
 - Адрес: Ростовская область, Новочеркасск, ул Старочеркасская 1
- Similar Ads:** A section titled 'Похожие объявления' shows four thumbnails of other industrial or commercial properties.

https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_600_m_947881566

Все объявления в Таганроге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

★ Производственное помещение, 600 м²

№ 947881566, размещено 26 июля в 09:49 694 (+3)

120 000 **₽** в месяц

Без залога

Купить в ипотеку

8 906 420-27-67

Написать сообщение

Агентство
Светлана
Подтверждён
На Avito с апреля 2016

Адрес
Ростовская область, Таганрог р-н
Промышленный, ул.
Котлостроительная , 37-14

17 05 2017 Avito

Площадь: 600 м²

Адрес: Ростовская область, Таганрог, р-н Промышленный, ул. Котлостроительная , 37-14 [Посмотреть карту](#)

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!!!
Сдам в аренду производственные площади от 600 кв. м до 1200 кв.м.
Все удобства, мощность 250 кВт, своя подстанция, высота потолка 6,37 м ,
большие ворота, зона разгрузки, индивидуальное отопление.
Стоимость аренды составляет 200 руб/кв.м+ возмещение коммунальных
платежей по факту потребления.

Своя Квартира за 18709 руб/мес
От 2,95 млн руб. Ипотека 6,75%
Метро Прокшино в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!

[Аренда помещений под производство](#)
7811178.ru

https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_787195843

Все объявления в Батайске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение [В каталог](#) [Следующее](#)

★ Производственное помещение, 2500 м²

№ 787195843, размещено вчера в 14:48 [1309 \(+12\)](#)

300 000 ₪ в месяц
 Без залога, комиссия 150 000 ₪
[Купить в ипотеку](#)

8 928 279-61-88

[Написать сообщение](#)

Агентство
РИКОН-Недвижимость
 На Avito с марта 2012 🏆

Контактное лицо
Агент

Адрес
 Ростовская область, Батайск, ул Совхозная

РИКОН-Недвижимость
 Более 20 лет на рынке недвижимости
 Ростова-на -Дону и Ростовской области.

[503 объявления агентства](#)

Площадь: 2500 м²

Адрес: Ростовская область, Батайск, ул Совхозная [Посмотреть карту](#)

Сдается производственное помещение, общей пл.2500 м2, разная площадь помещений, неотапливаемое, сливная яма, вода скважина, АБ отапливаемое, мощность 400кВт. Торг уместен.

Агент55

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [T](#) [C](#) [D](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1062_m_853091525

Все объявления в Батайске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение [В каталог](#) [Следующее](#)

★ Складское помещение, 500 м²

№ 853091525, размещено 24 июля в 17:45 [1283 \(+5\)](#)

50 000 ₽ в месяц [Без залога](#)
[Купить в ипотеку](#)

8 928 128-34-01

[Написать сообщение](#)

Агентство
Сергей
Подтвержден
На Avito с марта 2011

Контактное лицо
Сергей

Адрес
Ростовская область, Батайск, ул. Щорса, 2

Кадастровый номер 61:46:000****:27** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 500 м²; Класс здания: с

Адрес: Ростовская область, Батайск, ул. Щорса, 2 [Посмотреть карту](#)

Сдается складское помещение не отапливаемое, ангарного типа, на охраняемой территории. Хороший подъезд, двор асфальтированный. Имеется подъездной путь, примыкающий к складу с пандусом. Действующий договор с РЖД. Близость от трассы М4.

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [d](#)

[Пожаловаться](#)

**СВОЯ
КВАРТИРА ЗА
18 709 РУБ/
МЕС - ОТ 2,95
МЛН РУБ.
ИПОТЕКА
6,75%**

[a101.ru/Новая+Москва/A101](#)

Метро Прокшино в
Пешей Доступности.
Старт Продаж Новой
Очереди. Звоните!

[>](#)

Данные о доходности ОФЗ для расчета безрисковой ставки доходности

Живой Журнал | Блоги | МинФин РФ, облигации

www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936

Е-mail: Пароль: **ВОЙТИ**

[Регистрация в системе](#)

КОТИРОВКИ | **КОРПОРАТИВНЫЕ** | **МУНИЦИПАЛЬНЫЕ** | **ГОСУДАРСТВЕННЫЕ**

[Дефолты](#) | [Новости](#) | [Обзоры](#) | [Рейтинги](#) | [Календарь](#) | [Калькулятор](#)
[Глоссарий](#) | [Поиск эмитентов](#) | [Поиск агентов](#) | [Анализ истории](#)

Анкета выпуска

Выпуск: ОФЗ-46020-АД (в обращении) Эмитент: [Минфин РФ](#)

Общие сведения | Организаторы | Купоны | Выкуп | Амортизация | Размещение | Котировки | Доходность | Календарь

ВЫПУСК

Наименование: Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020
 Состояние выпуска: в обращении
 Данные госрегистрации: №46020RMFS от 09.02.2006, МинФин
 ISIN код: RU000A0GN9A7
 Номинал: 1000 RUB
 Объем эмиссии, шт.: 135 000 000
 Объем эмиссии: 135 000 000 000 RUB
 Объем в обращении, шт.: 62 038 893
 Объем в обращении: 62 038 893 000 RUB
 Период обращения, дней: 10948

РАЗМЕЩЕНИЕ

Дата начала размещения: 15.02.2006
 Дата окончания размещения: 15.02.2006
 Дата рег. отчета об итогах: 15.02.2006

ПОГАШЕНИЕ - Амортизация

Дата начала погашения: 09.08.2034
 Дата погашения: 06.02.2036
 Дней до погашения: 6755
 Дюрация по Макколею, дней: 3553

КУПОН - Фиксированный

Периодичность выплат в год: 2
 Текущий купон (всего): 23 (60)
 Дата выплаты купона: 16.08.2017
 Размер купона, % годовых: 6,9
 НКД: 33,09 RUB

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (09.08.2017)

Цена срэвз. чистая, % от номинала: 90,084 (-0,0020)*
 Доходность к погаш. эффект., % годовых: 8,111 (0,0000)
 Объем торгов за неделю: 1 316 613 RUB

* - сделки сегодня по состоянию на время последнего почасового расчета отсутствовали.
 Цена рассчитана исходя из предположения, что доходность прежняя, как в день совершения последней сделки.

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313

www.uk-eufn.ru

№ 5/ч от 07.08.2017Генеральному директору
ООО «Ваш юриконсульт»
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 91 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

- Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 418 000,00
2.	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	117 255,00
3.	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	61 502,00
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 033 634,00

- Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 343 000,00
2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 183 546,00
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	1 831 009,00
4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 422 892,00
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	13 684 992,00
6.	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116683	11 053 170,00

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

8/ш
от 07.08.2017

Генеральному директору
ООО «Ваш юриконсульт»
Гладкой Е.Ю.

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Дополнительному соглашению № 91
к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой
инвестиционный фонд от 15.03.2011.

Ответ на запрос

В ответ на Ваш устный запрос от 07 августа 2017 года сообщаем следующее:
правоустанавливающие документы, а так же Технические паспорта объектов оценки, договор
аренды по Объекту оценки (в соответствии с Задаaniem на оценку) не изменились.

Просим считать их актуальными, достоверными и использовать их для оценки имущества
по Дополнительному соглашению № 91 от 07 августа 2017 г. к Договору № ПИФ-150311-3 об
оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011.

Приложение:

1. Кадастровые справки о кадастровой стоимости от 13 января 2017 года на земельные
участки Кадастровый номер: **61:31:0110116:2**, Кадастровый номер: **61:31:0110116:4**.

Генеральный директор



Ефимов М.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости
 филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской
 области

полное наименование органа регистрации прав

"13" января 2017 г.

№61/001/17-7851

На основании запроса от 12.01.2017г., поступившего на рассмотрение 12.01.2017г., сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:2
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	10266498.15
Дата утверждения кадастровой стоимости:	28 декабря 2014 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	25 ноября 2014 г., № 777
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	31 декабря 2014 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2014 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости: Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	
полное наименование должности	подпись

Зам. начальника
 ОТДЕЛА
 Авиационная регистрация



С.П.
 Ведущий инженер отдела
 О.А. Птицина

Дополнительно "12.01.2017г.", "12.01.2017г."
верить А.В. Черников
Сид (Смирнов А.В.)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

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

полное наименование органа регистрации прав

"13" января 2017 г.

№61/001/17-8618

На основании запроса от 12.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 18.01.2017 г., сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:4
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	10063935
Дата утверждения кадастровой стоимости:	28 декабря 2014 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	25 ноября 2014 г., № 777
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	31 декабря 2014 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2014 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	Зам. начальника ОТДЕЛА А.В. Черникова
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия



Ведущий инженер отдела
О.А. Птицина

Подписано 18.01.2017 г., 12.01.2017 г.
Вернее А.В. Черникова САМ (Инженер СА)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:
Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 18.06.2009 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества №1 от 18.06.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮГраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для производственных
целей. Площадь: 21804.18 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в

Кадастровый (или условный) номер:
61:31:11 01 16:0002

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-568

Государственный регистратор:  / Лиховидова Е. Ю. /


61-АЕ **134590**



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №5 от 18.06.2009 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества №5 от 18.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1

Кадастровый (или условный) номер:

61:31:11 01 16:0004

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-572

Государственный регистратор:



Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134595



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №8 от 18.06.2009 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества №8 от 18.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Разборочный цех. Площадь: общая 1745.2 кв.м., номера на поэтажном плане: 1,2,3,4,5,6,7.

Этаж: 1. Литер: Аа.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1

Кадастровый (или условный) номер:

61-61-37/021/2005-246

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-575

Государственный регистратор:



Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134592



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №4 от 18.06.2009 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества №4 от 18.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Здание производственного склада. Площадь: общая 787.5 кв.м. Инвентарный номер: 9488.
Литер: Д,н/Д,д. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в

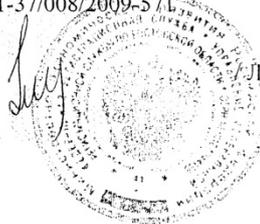
Кадастровый (или условный) номер:

61-61-37/027/2005-001

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-576

Государственный регистратор:



Лиховидова Е. Ю. /

61-AE

134604


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №6 от 18.06.2009 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества №6 от 18.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Административный корпус. Площадь: общая 370,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15;1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16. Этаж: 1-2. Литер: А1.
Адрес (местоположение):
Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1

Кадастровый (или условный) номер:
61-61-37/021/2005-247

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-573

Государственный регистратор:  / Лиховидова Е. Ю. / 

61-АЕ **134594**



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №3 от 18.06.2009 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества №3 от 18.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Здание электростанции. Площадь: общая 53.6 кв.м. Инвентарный номер: 9488. Литер: Я.

Этажность: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в

Кадастровый (или условный) номер:

61-61-37/027/2005-002

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-570

Государственный регистратор:



Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134612



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №2 от 18.06.2009 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества №2 от 18.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Здание насосной. Площадь: общая 32.8 кв.м. Инвентарный номер: 9488. Литер: Щ.
Этажность: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, дом №2-в

Кадастровый (или условный) номер:

61-61-37/027/2005-003

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-569

Государственный регистратор:



/ Лиховидова Е. Ю. /

61-AE

134613



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №9 от 18.06.2009 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества №9 от 18.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Приемо-сдаточный цех. Площадь: общая 5400.8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10; 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14. Этаж: 1. Литер: А4,А5.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1

Кадастровый (или условный) номер:

61-61-37/021/2005-244

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-576

Государственный регистратор:



Лиховидова Е. Ю.

61-АЕ

134591



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №7 от 18.06.2009 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества №7 от 18.06.2009 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Главный корпус. Площадь: общая 1032.3 кв.м., номера на поэтажном плане:

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15;

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26. Этаж: 1-3. Литер: А3.

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1

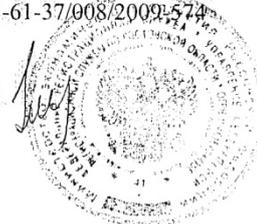
Кадастровый (или условный) номер:

61-61-37/021/2005-245

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2009 г. сделана запись регистрации № 61-61-37/008/2009-574

Государственный регистратор:



/ Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134593

257

-1-

Приложение № 1
к приказу от 23.06.2003 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Министерство строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Тракторарский (с) отдел ТУТИИ РО
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание производственного склада, здание электростанции
Здание № 24 (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская
(наименование)
Район (муниципальное образование) Тракторарский
(наименование)
С/д (поселение) Тракторарск
(наименование)
Улицы, площадь, проспект, переулок ул. Тракторная д. 6

Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
Инвентарный	9458					
Реестровый ОТИ	248					
Сводного реестра Ростовской области						
Катастровый земельного участка	68	61	37	024	2005	001
	А	Б	В	Г	Д	Е

Обследования объекта учета «24» сентябрь 2005 г.

Другие отметки _____

Форма технического паспорта
сведена Приказом Министерства
строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области
от 23.06.2003г. № 60

Наименование организации
технической инвентаризации
Тракторарский (с) отдел
ТУТИИ РО
Руководитель (Ф.И.О.) _____
Подпись _____

Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
собств.		Закрытое акционерное общество, Маньчжурский	Решение Трудовой комиссии работ. суда Ростов об отч. 03.10.2005г	18.11.2005г
	мкв 9 кв. 9 - 78,5 кв.м		св-во от 14.11.2005г сер. 61/05/1274998	
	мкв 13 - 32,8 кв.м		св-во от 14.11.2005г сер. 61/05/1275000	
	мкв 9 - 53,6 кв.м		св-во от 14.11.2005г сер. 61/05/1274999	
собств.	мкв 9, кв. 9 - 78,5 кв.м	Терехинская Татьяна	договор купли-продажи недвижимости № 001/05/21.11.2005г.	30.06.2006г.
	мкв 13 32,8 кв.м	Николаева		
	мкв 9 - 53,6 кв.м		св-во от 17.12.2005г	

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

Площадь участка		Незастроенная площадь				
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
21804	1827,41			19916,6		

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение		Лифты, шт.	
от групповой (неартифицированной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизован. горячим водоснабжением	с газонными колосками	с дровяными колосками	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые	

№ _____ Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Трехэтажный № 2-б ул. (пер.) № _____

Этажи	Литер по плану	Стаж	Ломар помещений	Ломар помещений	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначения под помещения										Итого	Высота помещений
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
10-й этаж	Р	I							65,0									6,00
				1	Складовый	11,60 x 5,60												
				2	Складовый	5,50 x 2,50			13,8									
				3	Складовый	5,50 x 2,60			14,3									
				4	Складовый	5,65 x 2,60			14,7									
				5	Складовый	5,65 x 2,60			14,7									
				6	Складовый	5,65 x 2,60			14,7									
				7	Складовый	5,65 x 2,60			14,7									
				8	Складовый	5,65 x 2,60			14,7									
				9	Складовый	10,40 x 5,65 - 4,40 x 1,40			52,6									
				10	Вспомогательный	1,90 x 1,25				2,4								
				11	Вспомогательный	2,30 x 1,25				2,9								
				12	Вспомогательный	2,28 x 1,33				3,0								
				13	Складовый	14,50 x 5,65 - 2,50 x 1,60 - 3,0 x 1,00			72,1									
				14	Вспомогательный	1,72 x 1,05				1,8								
				15	Вспомогательный	1,72 x 1,55				2,7								
				16	Складовый	6,0 x 2,50			15,0									
				17	Складовый	6,0 x 2,40			14,4									
				18	Складовый	5,95 x 5,50			32,7									
				19	Складовый	11,05 x 2,00 - 1,10 x 1,60			22,0									

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Итера 2 Год постройки _____ Число этажей 7
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.9)/100	Техническое изменение износа в %	
								к элементу	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
фундаменты	<i>бетон</i>		10	10	10	30	3.00		
а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичное</i>		34	10	34	30	10.2		
б) Перегородки	<i>кирпичное</i>								
Перекрытия	чердачное	<i>штукатурка</i>	16	10	16	30	4.80		
	междуэтажное								
	надгидвальное								
Крыша	<i>засеявка гудроид</i>		7	10	7	30	2.10		
Полы	<i>бетон</i>		8	10	8	30	2.40		
Проемы	оконные	<i>стекло-рама</i>							
	дверные	<i>просте</i>	8	10	8	30	2.40		
Внутренняя отделка	<i>штукатурка поб</i>		4	10	4	30	1.20		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	<i>электросеть</i>		3	10	3	30	0.90		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<i>прочие</i>		10	10	10	30	3.00		

Итого: 100 x 30.30 x

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

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Титера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 6)/100	Текущие изменения	
									износ	ЭЗЭС
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	<i>каменные</i>		10	10	10				
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>штукатурка</i>		19	10	19				
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	<i>штукатурка</i>		5	10	5				
5	Полы	<i>бетон</i>		23	10	23				
6	Проемы	оконные								
		дверные	<i>штукатурка</i>		9	10	9			
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжен.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									

Итого: 100 x x
66-ед

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ *61*

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Торгово-сервисный центр ул. (пер.) № 2-Б

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										18	19		
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17				
Дата записи	Литер по эта- жу	Этаж	Номер поме- щения	Номер комна- ты	Назначение помещения	Форматы площади по внутренне- му обмеру	жилая	вспомог- патеб- ная	вспомог- патеб- ная	жилая	вспомог- патеб- ная	жилая	вспомог- патеб- ная	жилая	вспомог- патеб- ная	жилая	вспомог- патеб- ная	Итого	Высота поме- щения	
15.16.2005	I	I		1	Минимум	36.60 x 23.40	856.4												6.30	
						Всего по этажу I	856.4													

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение

к поэтажному плану здания (строения) Торгово-сервисный центр № 6

ул. (пер.) №

Дата выписки	Литер по плану	Этаж	Помер помещения	Помер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. подразделяемая под помещения										Итого	Высота помещений
							Жилая	Жил.-комнатная	Жил.-комнатная кухня	Жил.-комнатная ванная	Жил.-комнатная туалет	Жил.-комнатная коридор	Жил.-комнатная кладовая	Жил.-комнатная лестничная клетка	Жил.-комнатная балкон	Жил.-комнатная лоджия		
15.06.2005	А	1	1	5	6	16,30 x 5,40	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
						Всего полезной			53,6								53,6	

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

№ _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 № _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %	
								к элементу	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	каменная кладка		18	18	18	30	540		
а) Стены и их наружная отделка	каменная кладка		26	19	26	30	780		
б) Перегородки									
чердачное	каменная кладка		11	10	11	30	330		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	деревянная чердак		8	10	8	30	240		
Полы	бетон		7	10	7	30	210		
оконные									
дверные	деревянные		11	10	11	30	330		
Внутренняя отделка	каменная кладка		2	10	2	30	60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение									
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		12	10	12	30	360		

Итого: 100 x 950 = 2850 x x

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

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

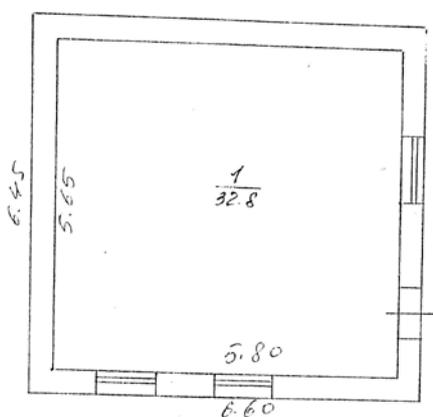
№ 3 1 Год постройки _____ Число этажей _____
 Вид капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (посадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. ВУГО)	Текущие изменения износа в %	
								элемента	строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>капитальные</i>		18	10	18	30	5.40		
а) Стены и их наружная отделка	<i>капитальные</i>		26	10	26	30	7.80		
б) Перегородки									
Перекрытия	чердачное	<i>плиты</i>	11	10	11	30	3.30		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	<i>засыпанная чердак</i>		8	10	8	30	2.40		
Полы	<i>бетон</i>		7	10	7	30	2.10		
Проемы	оконные								
	дверные	<i>деревянные</i>	11	10	11	30	3.30		
Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		2	10	2	30	0.60		
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
Прочие работы	<i>штукатурка</i>		12	10	12	30	3.60		

Итого: 100 $\frac{95.00}{28.50} \times$

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

Этаж: первый



Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области		инв. № 9488
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. <u>Тракторная</u> № 6 Литер <u>И</u>		М 1 : 100
Дата	Фамилия И.О.	Подпись
15.06.2005	Исполнитель <u>Свешникова Н.И.</u>	<u>[Signature]</u>
18.06.05	Проверил <u>Козырева И.В.</u>	<u>[Signature]</u>
18.06.05	Директор <u>Тимошенко С.И.</u>	<u>[Signature]</u>

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их изно.

Литера 768 Год постройки _____ Число этажей 1
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр./хгр.8)/100	Текущ. износа	
									элемент	износ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	<i>кирпич</i>		16	10	16	30	4.80		
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпич</i>		42	10	42	30	12.60		
	б) Перегородки									
3	Перегородки	чердачное								
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	<i>шифер</i>		18	10	18	30	5.40		
5	Полы	<i>бетон</i>		15	10	15	30	4.50		
6	Проемы	оконные	<i>одна рама</i>		2	10	2	30	0.60	
		дверные	<i>простые</i>		2	10	2	30	0.60	
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		2	10	2	30	0.60		
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжен.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
	лифты									
9	Прочие работы	<i>прочие</i>		3	10	3	30	0.90		

Итого: 100 x x

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

$\frac{98.40}{30} = 328.0$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Итого	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера											
Фундаменты	Итого	10	10	10								
Стены и перегородки	Итого	34	10	34								
Перекрытия	Итого	16	10	16								
Крыша	Итого	7	10	7								
Полы	Итого	8	10	8								
Проемы	Итого	8	10	8								
Отделочные работы	Итого	4	10	4								
Электроосвещение	Итого	3	10	3								
Прочие работы	Итого	10	10	10								
Итого	Итого	100	x	100		100	x			100	x	

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
						удельный вес	группы капитальности	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Канал пристройки	4	85	м ³	11.70	1.00	1.00	0.95					11.72	5286	58780	30	41176
1	Канал пристройки	4	85	м ³	22.6	1.00	1.00	0.95					21.47	198	4251	30	2976
16	Подземное	4	82	м ³	33.3	0.95	1.00	0.95					30.66	280	8417	30	5192
1	Подземное	4	82	м ³	33.3	0.95	1.00	0.95					30.66	286	7596	30	5547
1	Подземное	4	86	м ³	6.5	0.66	1.00	0.94					4.93	5317	21428	0	21428

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес с поправкой			Литера	Удельный вес по таблице			
	Литера	Поправка	Удельный вес с поправкой		Литера	Поправка	Удельный вес с поправкой		Литера	Поправка	Удельный вес с поправкой	
Фундаменты	10	10	10									
Стены и перегородки	33	10	33									
Перекрытия												
Крыша	18	10	18									
Полы	13	10	13									
Проемы	3	10	3									
Отделочные работы	3	10	3									
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	климатический район							

Приложение № 1
к приказу от 23.06.2005 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и
жилишно-коммунального хозяйства Ростовской области

Троллейбусный (с) отдел Г У П Т И Р О
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Разъездовой цех Троллейбусного-сдаточного цеха Административной конторы
(наименование объекта) Крокодиной

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская
(наименование)
Ион (муниципальное образование) Троллейбусный
(наименование)
род (поселение) Троллейбусный
(наименование)
ица (площадь, проспект, переулок) Транспортная № 2-В/1

Учетные данные:

Номер	Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Инвентарный	8273					
	Реестровый ОТИ	247					
	Сводного реестра Ростовской области						
	Кадастровый земельного участка	61	61	37	1021/2005	247	
	А	Б	В	Г	Д	Е	

а обследования объекта учета « 19 » июль 2005 г.

бые сметки _____

рма технического паспорта
лена Приказом министерства
онительства, архитектуры и
но-коммунального хозяйства
Ростовской области
от 23.06.2005г. № 60

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Троллейбусный (с) отдел Г У П Т И Р О</u>	
Руководитель (ФИО)	Подпись
<u>Троллейбусный</u>	<u>Троллейбусный</u>

№ п.п.	для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования.	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
2004.	Герасимов	Акт приема -	лист № 115
2004.	Павел	передачи от	- 5400,8 кв. м
	Николаевич	14.11.2005г.	Итого на
		договор сум. продажи недвижимого им.	№ 1
		от 14.11.2005г.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
		св. во о ГРН - 21.12.2005г.	8, 9, 10,
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
			8, 9, 10, 11, 12,
			13, 14.

Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
в собственности	шесть №1 370,8 кв.м	ООО «Шанвичкабел» - «Пилос»	Решение Промышленного Крайонного суда Промышлен. обл. от 04.07.2005г. св-во от 04.10.05г.	12.10.2005г. п-247
	шесть №3 1032,3 кв.м		св-во от 04.10.05г. сер. в/№ 274671	
	шесть №4 1745,2 кв.м		св-во от 04.10.05г. сер. в/№ 274669	
	шесть №4 4540,4 кв.м		св-во от 04.10.05г. сер. в/№ 274670	
			св-во от 04.10.05г. сер. в/№ 274668	

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

Площадь участка	Незастроенная площадь				
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
2032,0	7794,5	1628,5			10897
1180					

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колоноками	с дровяными колоноками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые

V. Общие сведения

наименование Разборочный цех Тригоссадатонский цех Армянского корпуса Трехсв. цеха

назначение _____

число мест (мощность) _____

1) _____

2) _____

3) _____

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

наименование	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
	2	3	4	5	6
A	Разборочный цех	$48,90 \times 36,85$	1802	7,70	13875
A ¹	Армянский корпус	$18,60 \times 12,50$	232,5	6,30	1465
A ¹¹	подвал	$18,60 \times 12,50$	232,5	2,50	581
A ²	жилищная	$12,70 \times 5,04$	64,0	6,00	384
A ³	пристройка к разбору	$14,0 \times 2,60$	36,4	4,40	160
A ⁴	пристройка к т.п. цеху	$4,35 \times 1,40$	6,1	6,00	37
A ⁵	пристройка к жилищной	$5,04 \times 2,30$	11,6	1,75	20
A ⁶	коридор к адм. зданию	$3,05 \times 1,874 + \frac{1,10 \times 0,83}{2} + \frac{2,22 + 1,52}{2} \times \frac{1,85 \times 1,10}{2}$	9,4	2,50	24
A ⁷	Главный корпус	$34,15 \times 12,15$	414,9	8,85	3672
A ⁸	Тригоссадатонский цех	$73,10 \times 55,05$	4024,2	7,60	30584
		$5,10 \times 18,80$	958,8	6,80	6520
			4983		37101
A ⁹	подвал	$3,17 \times 4,90 + 6,40 \times 6,40$	56,5	4,00	226
A ¹⁰	навес	$28,30 \times 5,60$	158,5		
A ¹¹	Промоходная	$5,10 \times 3,85$	19,6	3,15	62

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

№

к поэтажному плану здания (строения) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предельная под помещениями										Итого	Высота помещений
							жилая	вспомогател.	нежил.	вспомогател.	жилая	вспомогател.	нежил.	вспомогател.	жилая	вспомогател.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
400/1				1	основная	$26.60 \times 26.25 + (3.52 \times 2.75) / 2 + 20.46 \times 4$			1459.6									
				2	основная	$1.90 \times 5.20 + (1.90 \times 1.24) / 2$			102.6									
				3	основная	5.20×4.35			22.5									
				4	основная	6.10×4.35			26.6									
				5	основная	7.50×4.50			33.8									
				6	основная	8.10×4.50			36.5									
				7	вспомогател.	12.2×6.20			75.7									
	а				вспомогател.	13.20×2.20			29.0									
						итого:			1762.290								1762.290	

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Административное здание 2-б/1 ул. (пер.) №

Дата записи	Лист по плану	Этаж	Площадь помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. разграничения для помещений										Итого	Высота помещений
					жилая	нежил.	основания	акциом.	нежил.	жилая	нежил.	жилая	нежил.	жилая		
					8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	4		Всего помещений	11,70 x 5,40 = 63,18 (4,20)				23,3								2,90
	5		Всего помещений	5,65 x 4,00				22,6								
	6		Всего помещений	5,40 x 2,83				15,3								
	7		Всего помещений	2,45 x 2,00				4,9								
	8		Всего помещений	1,75 x 1,20				2,1								
	9		Всего помещений	1,75 x 1,40				2,5								
	10		Всего помещений	2,45 x 1,50				3,7								
	11		Всего помещений	1,77 x 1,20				2,1								
	12		Всего помещений	1,77 x 1,48				2,6								
	13		Всего помещений	5,50 x 3,60				19,8								
	14		Всего помещений	2,70 x 0,96				2,6								
	15		Всего помещений	2,70 x 0,90				2,4								
	16		Всего помещений	5,50 x 2,90				16,0								
			всего помещений					33,6	150,0						183,6	
			Всего помещений					198,6	232,8						370,8	

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Административный 2-6/1 ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Помер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. (предназначение по помещению)										Итого	Всего помещений	
							ж/з	общее	основная	вспомогат.	нижняя	верхняя	общее	основная	вспомогат.	нижняя			верхняя
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
20.05.2017	к/л/л			1	Вспомогат.	5,52 x 2,80				15,5									2,52
				2	Складовая	5,52 x 3,93		21,7											
				3	Складовая	5,52 x 3,60		19,9											
				4	Складовая	5,52 x 2,95		16,3											
				5	Вспомогат.	5,52 x 2,85				15,7									
				6	Вспомогат.	2,85 x 2,85				3,6									
				7	Вспомогат.	14,85 x 1,55				22,7									
				8	Вспомогат.	3,85 x 1,20				4,6									
				9	Складовая	3,85 x 3,55		13,7											
				10	Складовая	4,78 x 3,85		18,4											
				11	Вспомогат.	2,20 x 1,20				2,6									
				12	Вспомогат.	1,20 x 1,15				1,4									
				13	Вспомогат.	1,30 x 1,15				1,5									
				14	Вспомогат.	2,18 x 1,30				2,8									
				15	Складовая	3,85 x 2,50		9,6											
				16	Складовая	3,85 x 1,90		7,3											
						всего:		169,704											177,3
								245,5											548,7

Идентификация		год постройки	Вид внутренней отделки				Число этажей		1	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, плень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7/гр. 8)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	штукатурка									
Внешние и внутренняя стена	штукатурка		6	10	6	15	0.90			
Парапет	штукатурка		17	10	17	20	3.80			
Чердачное	штукатурка		30	10	30	15	4.50			
Междуэтажное										
Подвальное										
Крыша	штукатурка									
Полы	бетон		9	10	9	20	1.80			
Оконные	штукатурка									
Дверные	штукатурка		8	10	8	20	1.60			
Внутренняя отделка	штукатурка		5	10	5	15	0.75			
Потолок										
Электропровод										
Вентиляция										
Система водоснабжения										
Система отопления	штукатурка		22	10	22	15	3.30			
Ванна										
Туалет										
Кухня										
Спальня										
Жилая										
Детская										
Остаток работ	штукатурка		3	10	3	20	0.6			

Итого: 100 x x x

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

177 / 100.00 = 16.85

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей _____
 Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элементы	строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/б монолит		4	10	4	15	0,60		
Стены и их наружная отделка	кирпичная оштукатуренная		18	10	18	20	3,60		
Перегородки	кирпичная оштукатуренная		5	10	5	15	0,75		
Передачное	ж/б монолит								
Междуэтажное	ж/б монолит		8	10	8	15	1,20		
Надподвальное									
Крыша	деревянная чердачная		11	10	11	20	2,20		
Полы	деревянные лаги		10	10	10	20	2,00		
Оконные	деревянные		10	10	10	20	2,00		
Дверные	деревянные								
Внутренняя отделка	штукатурка оштукатуренная		12	10	12	15	1,80		
Отопление									
Водопровод	асбестоцементный								
Вентиляция	асбестоцементный		7,2	10	7,2	15	1,08		
Водоснабжен.									
Санит.									
Электроосвещение	железобетонное		4,8	10	4,8	15	0,72		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	штукатурка		4	10	4	20	0,80		

Итого: 100 x x x
 94,00 16,75

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

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей _____
 Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7/гр.8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/бетон		4	10	4	15	0.60		
Стены и их наружная отделка	кирпичные		18	10	18	20	3.60		
Перегородки	кирпичные		5	10	5	15	0.75		
Чердачное	ж/бетон								
Междуэтажное	ж/бетон		8	10	8	15	1.20		
Надподвальное									
Крыша	Земельная черта		11	10	11	20	2.20		
Полы	деревяст. ламинат		10	10	10	20	2.00		
Оконные	двухств. металлопласт.		10	10	10	20	2.00		
Дверные	деревяст.								
Внутренняя отделка	кафельная облицовка		12	10	12	15	1.80		
Отопление									
Водопровод	водопровод								
Канализация	канализация		7.2	10	7.2	15	1.08		
Средства пожаротушения									
Лифты									
Электроснабжение	электропроводка		4.8	10	4.8	15	0.72		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	прочие		4	10	4	20	0.80		
Итого: 100							x	x	x
94.00							16.75		

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

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

а) 2д Год постройки _____ Число этажей _____
 а) капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	1.50			
1) Стены и их наружная отделка	бетон		34	10	34	20	6.80			
2) Перегородки	бетон									
Перекрытия	чердачное	т/бетон	16	10	16	15	2.40			
	междуэтажное									
	надподвальное									
Крыша	защитно-тепл.		7	10	7	20	1.40			
Полы										
Проемы	оконные	дерев. щиты								
	дверные	краска	8	10	8	20	1.60			
Внутренняя отделка	штукатурка		4	10	4	15	0.60			
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение	электропроводка		3	10	3	15	0.45		
	радио									
	телефон									
вентиляция										
лифты										
Прочие работы	прочие		10	10	10	20	2.0			

Итого: 100
 92-00 16-75 x x

цент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 18%

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 3 Год постройки _____ Число этажей № _____
 Вид капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	штукатурка		5	10	5	15	0,45		
3) Стены и их наружная отделка	кирпичная		19	10	19	20	3,80		
5) Перегородки	кирпичные		5	10	5	15	0,45		
Перекрытия	чердачное	штукатурка							
	междуэтажное	штукатурка	9	10	9	15	1,35		
	надподвальное								
Крыша	Засиловка черепица		6	10	6	20	1,20		
Полы	деревянные		10	10	10	20	2,00		
Проемы	оконные	дубовые, шпунт							
	дверные	красные							
Внутренняя отделка	использованы		8	10	8	15	1,20		
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	М/Водяной кот.							
	водопровод	водопровод	8,2	10	8,2	15	1,23		
	канализация	канализация							
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение	электроосвещение	4,5	10	4,5	15	0,68		
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
механизм			5	10	5	20	1,00		
Прочие работы									

Итого: 100
 100,00 x 18,02 x x

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) *Жилой дом № 2-611* ул. (пер.) № *1/1*

Приложение

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначения под помещения										18	19	
							9	10	11	12	13	14	15	16	17				
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилая	вспомогател.	основная	вспомогател.	жилая	вспомогател.	жилая	вспомогател.	жилая	вспомогател.	Итого	Высота помещений	
	1/3	I	1	1	вспомогател.	2,30 x 1,50			3,5										
			2	2	сповбвал	3,12 x 3,00			9,4										
			3	3	сповбвал	3,12 x 2,92			9,1										
			4	4	вспомогател.	6,01 x 3,51 (3,24 x 1,60)				19,8									
			5	5	вспомогател.	2,13 x 1,75			3,7										
			6	6	вспомогател.	1,95 x 2,15			4,2										
			7	7	вспомогател.	9,95 x 5,86 (4,22 x 2,32)			43,5										
			8	8	вспомогател.	5,44 x 2,65			14,5										
			9	9	сповбвал	5,70 x 5,60			31,9										
			10	10	вспомогател.	5,90 x 5,60			33,0										
			11	11	вспомогател.	5,60 x 2,75			15,4										
			12	12	вспомогател.	11,2 x 3,3 x 2,635 (1,98 x 4,10)			40,4										
			13	13	вспомогател.	4,07 x 3,70			15,1										
			14	14	вспомогател.	1,92 x 0,82			1,1										
			15	15	вспомогател.	1,93 x 1,74			3,0										
			16	16	вспомогател.	2,45 x 1,70 (0,94 x 1,00)			3,7										
			17	17	вспомогател.	1,12 x 0,80			0,9										
			18	18	вспомогател.	7,10 x 4,10 (3,75 x 3,00)			18,3										
			19	19	вспомогател.	1,93 x 1,92			2,7										
			20	20	вспомогател.	1,88 x 1,95			2,7										

Присоединяю

ПОДЖЕЛАСОИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Торгово-сервисное здание 241 ул. (пер.) № 241

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. Предназначенная под помещения									Итого	Высота помещений	
						жилая	нежил.	жилая	нежил.	жилая	нежил.	жилая	нежил.	жилая			нежил.
						8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
			21	вспомогат.	4.10 x 4.94				8.1								
			22	вспомогат.	4.30 x 4.10				17.6								
			23	вспомогат.	2.54 x 0.97				2.5								
			24	вспомогат.	2.86 x 1.77				4.4								
			25	вспомогат.	2.54 x 0.93				2.4								
			26	вспомогат.	3.65 x 2.16				7.9								
			27	вспомогат.	5.60 x 2.75				15.4								
			28	коридор	26 x 1.54 + (0.31 x 0.62) + (1.81 x 0.62) + 1.81 x 0.62				7.1								
					Итого по I этажу			50.4	290.9							341.3	

Литер по плану
Этаж
2
3
243
27

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Транспортная 261 ул. (пер.) № 261

Приложение

Дата записи	Литер по п/л	Этаж	Номер помещ.	Номер комн.	Назначение помещения	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под назначение								Итого			
							жилая	основная	вспомогател.	жилая	вспомогател.	жилая	вспомогател.	жилая		вспомогател.		
2008	А3	III этаж			6	7		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				1	вспомогат.	5.60 x 2.75					154							0
				2	вспомогат.	4.52 x 1.38					242							
				3	вспомогат.	4.00 x 3.04					22.3							
				4	вспомогат.	4.00 x 2.54					20.2							
				5	вспомогат.	7.85 x 3.53					27.7							
				6	вспомогат.	3.93 x 1.20					4.7							
				7	вспомогат.	2.25 x 1.93					4.3							
				8	вспомогат.	2.25 x 1.85					4.2							
				9	вспомогат.	4.02 x 2.75					11.1							
				10	вспомогат.	2.93 x 1.30					3.8							
				11	вспомогат.	5.68 x 1.35					7.7							
				12	вспомогат.	2.13 x 1.40					3.0							
				13	вспомогат.	2.23 x 2.08					4.6							
				14	вспомогат.	2.78 x 1.30					3.6							
				15	вспомогат.	2.83 x 2.25 (110x102)					6.2							
				16	вспомогат.	5.60 x 2.75					15.4							
				17	вспомогат.	7.95 x 1.40					3.3							
				18	основная	3.63 x 2.04				7.4								
				19	основная	5.55 x 3.45				7.9								
				20	основная	5.67 x 2.98				16.9								

присоединяется

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Трамспортная 2-6/1 ул. (пер.) №

Приложение

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения								18			
							8	9	10	11	12	13	14	15		16	17	
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	Итого	
	А4				1	Спальня	$3,8 \times 4,2 = 15,96$ $4,5 \times 4,6 = 20,7$ $8,7 \times 6,0 = 52,2$		37,87									
					2	Спальня	$8,7 \times 6,0$		52,2									
					3	Спальня	$6,0 \times 3,90$		23,4									
					4	Спальня	$14,05 \times 5,60$		78,7									
					5	Спальня	$17,85 \times 14,05$		250,8									
					6	Спальня	$12,65 \times 3,33$		42,1									
					7	Спальня	$22,56 \times 12,40$		280,7									
					8	Спальня	$6,00 \times 5,00$		30,0									
					9	Спальня	$6,00 \times 5,00$		30,0									
					10	Спальня	$12,45 \times 7,05$		87,8									
							сидоро иорина А4		457,4								457,4	
					1	Спальня	$11,50 \times 7,13$		82,0									
					2	Спальня	$11,90 \times 11,50$		136,8									
					3	Спальня	$26,85 \times 11,90$		319,5									
					4	Спальня	$10,55 \times 5,80 = (3,78 \times 3,42)$		48,3									
					5	Ванная	$1,40 \times 1,40$		2,0									
					6	Ванная	$1,40 \times 1,30$		1,8									
					7	Ванная	$3,05 \times 2,95$		9,0									
					8	Ванная	$2,70 \times 1,55$		4,2									

А4

сплошная и электротехническая

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 114 Год постройки Вид внутренней отделки Число этажей 1
капитальности иносная

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	карпосит		34	19	34	20	680		
Перегородки	карпосит								
чердачное	бетон		16	10	16	15	240		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	деревянная чердак		7	10	7	20	140		
Полы	бетон		8	10	8	20	160		
оконные	дерево. ламина		8	10	8	20	160		
дверные	дерево								
Внутренняя отделка	карпосит		4	10	4	15	60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	металлопровод		3	10	3	15	45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	иное		10	10	10	20	20		

Итого: 100 $\frac{18 \times 95}{100} \times \times$

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

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

ра А5 Год постройки _____ Число этажей 1
 за капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 6)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<u>бетон</u>		10	10	10	15	1.50			
а) Стены и их наружная отделка	<u>кирпичное</u>		34	10	34	20	6.80			
б) Перегородки	<u>кирпичные</u>									
Чердачное	<u>бетон</u>		16	10	16	15	2.40			
	междуэтажное									
	надподвальное									
Крыша	<u>засыпанная</u>		7	10	7	20	1.40			
Полы	<u>бетон</u>		8	10	8	20	1.60			
	<u>одинарные</u>									
оконные	<u>деревянные</u>		8	10	8	20	1.60			
дверные	<u>деревянные</u>									
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>		4	10	4	15	0.60			
Системы отопления, водоснабжения, электроснабжения, радио, телефон, вентиляция, лифты	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение	<u>электричество</u>		3	10	3	15	0.45		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
Прочие работы	<u>прочие</u>		10	10	10	20	2.00			

Итого: 100 $\frac{100-0}{18-35}$ x x

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

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

ра 1/1 Год постройки _____ Число этажей 1
 на капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<i>камень</i>		9	10	9	15	1,35			
1) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичное</i>		17	10	17	20	3,40			
2) Перегородки	<i>кирпичное</i>									
Чердачное	<i>деревяни</i>		12	10	12	15	1,80			
	междуэтажное									
	надподвальное									
Крыша	<i>шифер</i>		8	10	8	20	1,60			
Полы	<i>деревяни</i>		6	10	6	20	1,20			
Проступы	оконные <i>оцинк. металл</i>		27	10	27	20	5,40			
	дверные <i>краска</i>									
Внутренняя отделка	<i>исполнит. под</i>		2	11	2	15	0,30			
Санитарно- и электротехнические устройства	отопления									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение	<i>электропроводка</i>		11	19	11	15	1,65		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
Прочие работы	<i>прочие</i>		8	19	8	20	1,60			

Итого: 100
 $\frac{18,30}{100,00} \times 100 = 18,30\%$

ент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ $\frac{18,30}{100,00} \times 100 = 18,30\%$

11. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 14/11 Год постройки _____ Число этажей _____
 № капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гиль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. Ву/100)	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>бетон</i>		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	<i>штукатурка</i>		34	10	34	20	680		
Перегородки	<i>штукатурка</i>								
чердачные	<i>штукатурка</i>		16	10	16	15	240		
междуэтажные									
надподвальное									
Крыша									
Полы	<i>бетон</i>		8	10	8	20	160		
оконные									
дверные	<i>деревянные</i>		8	10	8	20	160		
Внутренняя отделка									
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	<i>неисправность</i>		3	10	3	15	45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы									

Итого: 100
 790 14-35 x x

Процент износа, приравненный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 18\%$

Вид	Вид	Исчисление пристраяток и других частей здания															
		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой					
Литера	Литера				Литера				Литера								
бетон	бетон	35	10	35	бетон	11	10	11	бетон	11	10	11					
бетон	бетон	30	10	30	бетон	4	10	4	бетон	4	10	4					
бетон	бетон	6	10	6	бетон	13	10	13	бетон	13	10	13					
бетон	бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10	7					
бетон	бетон				бетон	14	10	14	бетон	14	10	14					
бетон	бетон				бетон	4	10	4	бетон	4	10	4					
бетон	бетон	100	x	100	бетон	100	x	100	бетон	100	x	100					

Вид	На обрешетку	На таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Дефектируемая стоимость, руб	
					Удельный вес	Группу капитальности	Климатический район	Состояние						
бетон	26	36	м ²	66	1.00	1.00	0.95			6-27	73875	86996	17	72207
бетон	4	50	м ³	23.9	0.94	1.00	0.95			21-34	1465	31263	18	25636
бетон	4	85	м ³	19.10	0.99	1.00	0.95			14-33	581	8326	18	6827
бетон	4	85	м ³	22.6	0.92	1.00	0.95			19-45	384	7584	18	6219
бетон	4	85	м ³	11.7	1.00	1.00	0.95			11-12	30589	340094	18	272875

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Стены												
Перегородки												
Полы												
Крыша												
Внутренние работы												

Имя	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на:								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Дефакто стоимость, руб
					Удельный вес	группы капитальности	климатический район										
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Иван	4	98	шт	36,6	1,00	1,00	0,95					34,77	62	2156	18	17,68	
Ирина	4	93	шт	11-10	0,79	1,25	0,95					10,41	160	1666	20	1333	
Ирина	4	93	шт	11-10	0,79	1,25	0,95					10,41	37	385	20	308	
Ирина	4	93	шт	11-10	0,68	1,25	0,95					8,96	20	179	20	143	
Ирина	4	93	шт	11-10	0,89	1,25	0,95					11,73	24	282	0	282	
Ирина	4	52	шт		1,00	1,00	0,95					25,08	3672	92094	18	75574	

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
менты												
и перегородки												
ытия												
ы												
ичные работы												
осаещение												
е работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
улы для подсчета ади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
менты												
и перегородки												
ытия												
ы												
ичные работы												
осаещение												
е работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
улы для подсчета ади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					удельный вес	климатический район						
покрыт	4	28	м ³	18691	0,76	0,95			226	13495	45	7422
навес	4	29	м ²	18,5	0,65			12,03	1585	1907	0	1907

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

наименование объектов и сооружений	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
забор	металлический на шпильках	4075	20	815	4	107	ш	10.7		436	0	436
забор	металлический	132.2	1.25	165.3	26	150	ш	9.2		1216	15	1034
ворота	металлический	455	2.30	1054	4	107	ш	10.7		49	0	49
забор	металлический	1533	20	3066	4	106	ш	23.9		3664	20	2931
ворота	металлический	7.4	1.60	11.8	4	107	ш	10.7		79	20	63
калитка	металлический	0.95	1.50	1.4	26	151	ш ²	22.6		32	0	32
калитка	металлический	0.95	1.50	1.4	26	151	ш ²	22.6		32	0	32
мощение	каменная			216.5	26	156	ш ²	11.2		2425	0	2425
забор	каменный	15.20	30	456	4	105	ш	39.5		600	0	600
освещение	асфальт			1412	26	156	ш ²	4.8		6778	40	4064

XIV. Общая стоимость (в рублях)

	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
69	643527	528569	15402	2329	15011	14669	673940	542567

Исполнители			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
техник	Валкинский ИИ	[подпись]	М. Кобылкина	[подпись]	Тимошенко ИИ	[подпись]

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"17" января 2014 г. № 61/001/14-24041			
Кадастровый номер:	61:31:0110116:83		
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	347540 Ростовская область, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-в/1		
2	Основная характеристика:	площадь	750.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Бетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2907240.25		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	61:31:0110116:4		
9	Предшлющие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	8273		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области		

Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)		Начальник отдела (инициалы, фамилия) А.В. Чернышова
--	---	---

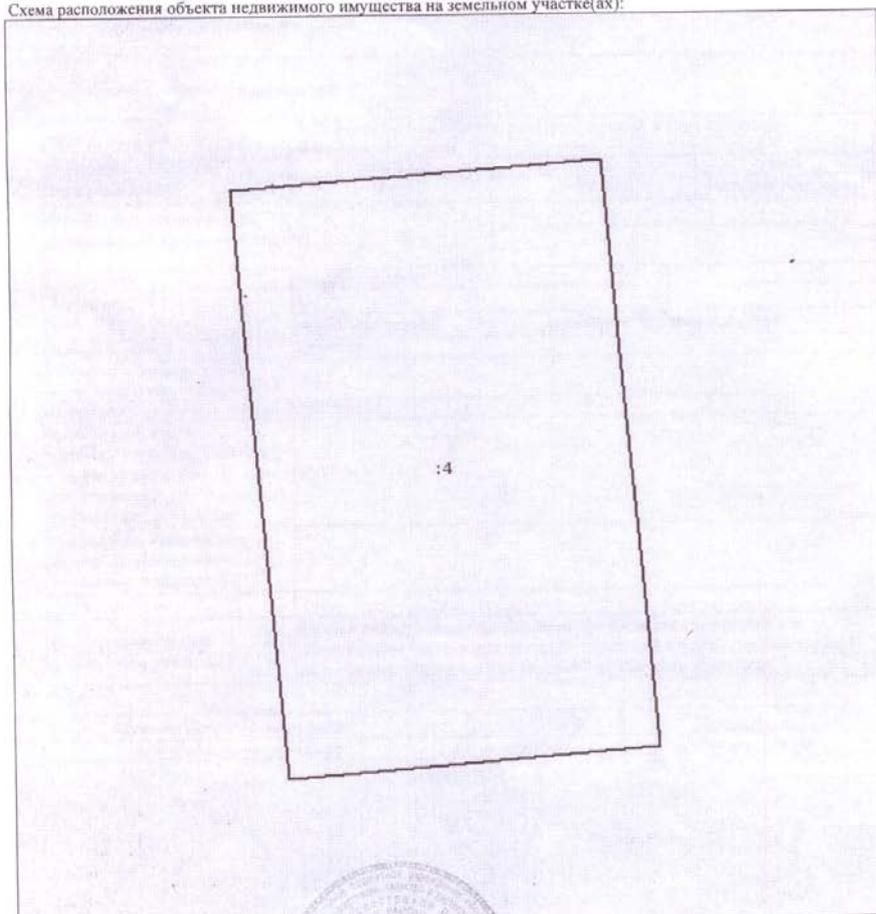


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"17" января 2014 г. № 61/001/14-24041			
Кадастровый номер:	61:31:0110116:83		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)	М.П.	(подпись)	(инициалы, фамилия)
--	------	-----------	---------------------

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	2	Лист №	3	Всего листов:	7
4	Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116					
5	Предельные номера:	61:31:110116:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.01.2006			
7							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —						
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, Р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Пролетарская, 2-в						
10	Категория земель: Земли населенных пунктов						
11	Разрешенное использование: Для производственных целей						
12	Площадь: 218047,51 кв. м						
13	Кадастровая стоимость: 10266498,15 руб.						
14	Система координат: СК кадастрового округа						
15	Сведения о правах:						
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем		
	Владельцы инвестиционных паев	Закрывающего паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	Размер доли: 1/1	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.		
16	Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 61:31:0110116:3.						
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные						
18	Дополнительные сведения:						
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —						
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —						
19	Сведения о кадастровых инженерах: —						



З.А.М. НАЧАЛЬНИКА
О Т Д Е Л А
А.В. ЦЕРНИКОВА
(инициалы, фамилия)

(полное наименование должности)

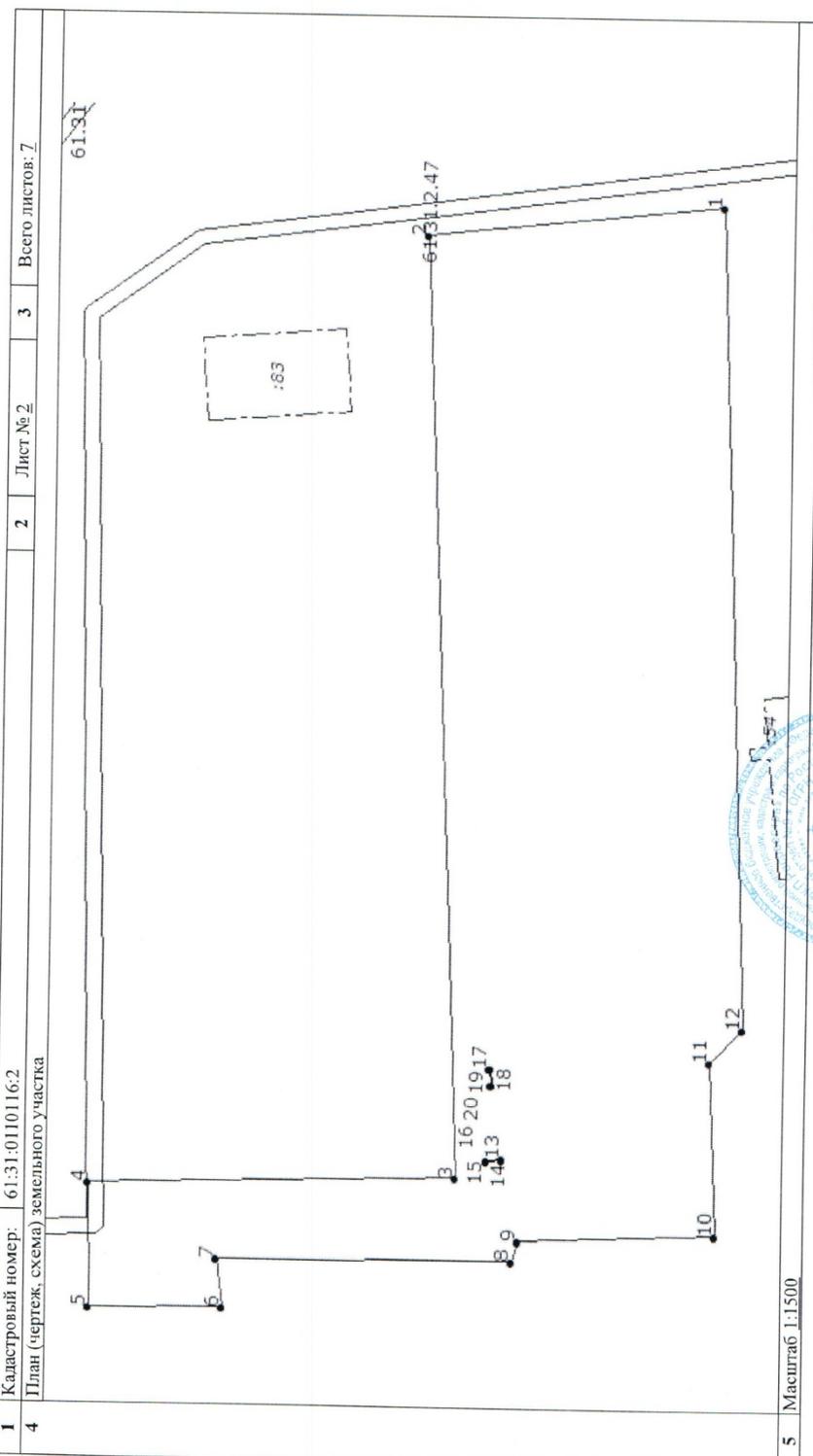
КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1 Кадастровый номер: 61:31:0110116:2

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:1500



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА

ОТДЕЛА

А.В. ЧЕРИКОВА

(подпись, фамилия)

(полное наименование должности)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1		Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
4		Сведения о частях земельного участка и обременениях					
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части				
1	1	49	<p>4</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878</p> <p>"Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"</p> <p>Ст. 14. На земельные участки, входящие в охранную зону газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:</p> <p>а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;</p> <p>б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;</p> <p>в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;</p> <p>г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;</p> <p>д) устраивать свалки и склады, разливать, растворять кислоты, солей, щелочей и других химически активных веществ;</p> <p>е) огораживать и переторжживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;</p> <p>ж) разводить огонь и размещать источники огня;</p> <p>з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;</p> <p>и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, локи подземных колодцев, включать или отключать электрооборудование средств связи, освещения и систем телемеханики;</p> <p>к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и наземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;</p> <p>л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.</p> <p>Ст. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.</p> <p>Ст. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14</p>				

Зам. Начальника
ОТДЕЛА
(полное наименование должности) А.В. ЧЕРНИКОВА (инициалы, фамилия)
М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1		Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
1	Номер л/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	4			
		2	3	Характеристика части			
				и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей. 61.31.2.47. Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878			
2		—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель"			

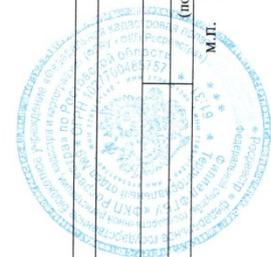

 (подпись)
 М.п. 
 (полное наименование должности)
 Зам. начальника
 О.Т.Е.Л.А.
 А.В.Черникова
 (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 61:31:0110116:2/1					
5	Масштаб 1:100					



З.А.М. НАЧАЛЬНИКА
ОТДЕЛА
А.В. ЦЕРНИКОВА

(полное наименование должности)

М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 61:31:0110116:2		Лист № 6		Всего листов: 7			
4	Описание местоположения границ земельного участка						
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	353° 50'	76.15	—	—	—
2	1	-	-° -'	-	—	61:31:0110116:21	Адрес отсутствует
3	2	3	267° 32'	245.82	—	—	—
4	3	4	358° 42'	94.31	—	—	—
5	4	5	269° 1'	31.52	—	—	—
6	5	6	179° 1'	33.91	—	—	—
7	6	7	82° 41'	12.26	—	—	—
8	7	8	179° 35'	75.87	—	—	—
9	8	9	109° 44'	5.04	—	—	—
10	9	10	177° 51'	50.57	—	—	—
11	10	11	87° 16'	44.92	—	—	—
12	11	12	133° 32'	12.15	—	—	—
13	12	1	87° 55'	213.95	—	—	—
14	12	-	-° -'	-	—	61:31:0110116:51	Адрес отсутствует
15	13	14	262° 9'	0.29	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
16	14	15	351° 10'	4.17	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
17	15	16	80° 13'	0.29	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
18	16	13	171° 11'	4.18	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
19	17	18	176° 11'	0.30	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
20	18	19	267° 22'	4.14	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
21	19	20	358° 5'	0.30	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
22	20	17	87° 22'	4.13	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует

М.П. (подпись)

Зам. Начальника
О т д е л а
(инициалы, фамилия) А.В. ЧЕРНИКОВА

(полное наименование должности)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 61:31:0110116:2		Лист № 2		Лист № 3		Всего листов: 2	
4		5		6		7	
Описание поворотных точек границы земельного участка		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)			
Номер точки	Координаты		4	5	6	7	
	X	Y					
1	365055.67	2357084.51	—	—	0.30		
2	365131.38	2357076.33	—	—	0.30		
3	365120.81	2356830.74	—	—	0.30		
4	365215.10	2356828.61	—	—	0.30		
5	365214.56	2356797.09	—	—	0.30		
6	365180.65	2356797.67	—	—	0.30		
7	365182.21	2356809.83	—	—	0.30		
8	365106.34	2356810.38	—	—	0.30		
9	365104.64	2356815.12	—	—	0.30		
10	365054.11	2356817.02	—	—	0.30		
11	365056.25	2356861.89	—	—	0.30		
12	365047.88	2356870.70	—	—	0.30		
13	365109.08	2356836.08	—	—	0.20		
14	365109.04	2356835.79	—	—	0.20		
15	365113.16	2356835.15	—	—	0.20		
16	365113.21	2356835.44	—	—	0.20		
17	365112.50	2356859.33	—	—	0.20		
18	365112.20	2356859.35	—	—	0.20		
19	365112.01	2356855.21	—	—	0.20		
20	365112.31	2356855.20	—	—	0.20		
21	365214.86	2356814.85	—	—	—		
22	365213.15	2356814.90	—	—	0.20		
23	365211.20	2356816.95	—	—	0.20		
24	365211.42	2356828.69	—	—	—		



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА
ОТДЕЛА
А.В. ЧЕРНКОВА

(полное наименование должности)

(подпись)
М.П.

(инициалы, фамилия)

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116				
5	Предыдущие номера:	61:31:10116:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.01.2006		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 61:31:0110116:83					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2- в/1					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственных целей					
12	Площадь: 21500 +/- 51.32 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 10063935 руб.					
14	Система координат: СК кадастрового округа					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	общая долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009	Размер доли: 1/1	---	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: ---					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ---				
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ---				
19	Сведения о кадастровых инженерах: ---					

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА
ОТДЕЛА
(инициалы, фамилия) А.В. ЧЕРНКОВА

М.П.

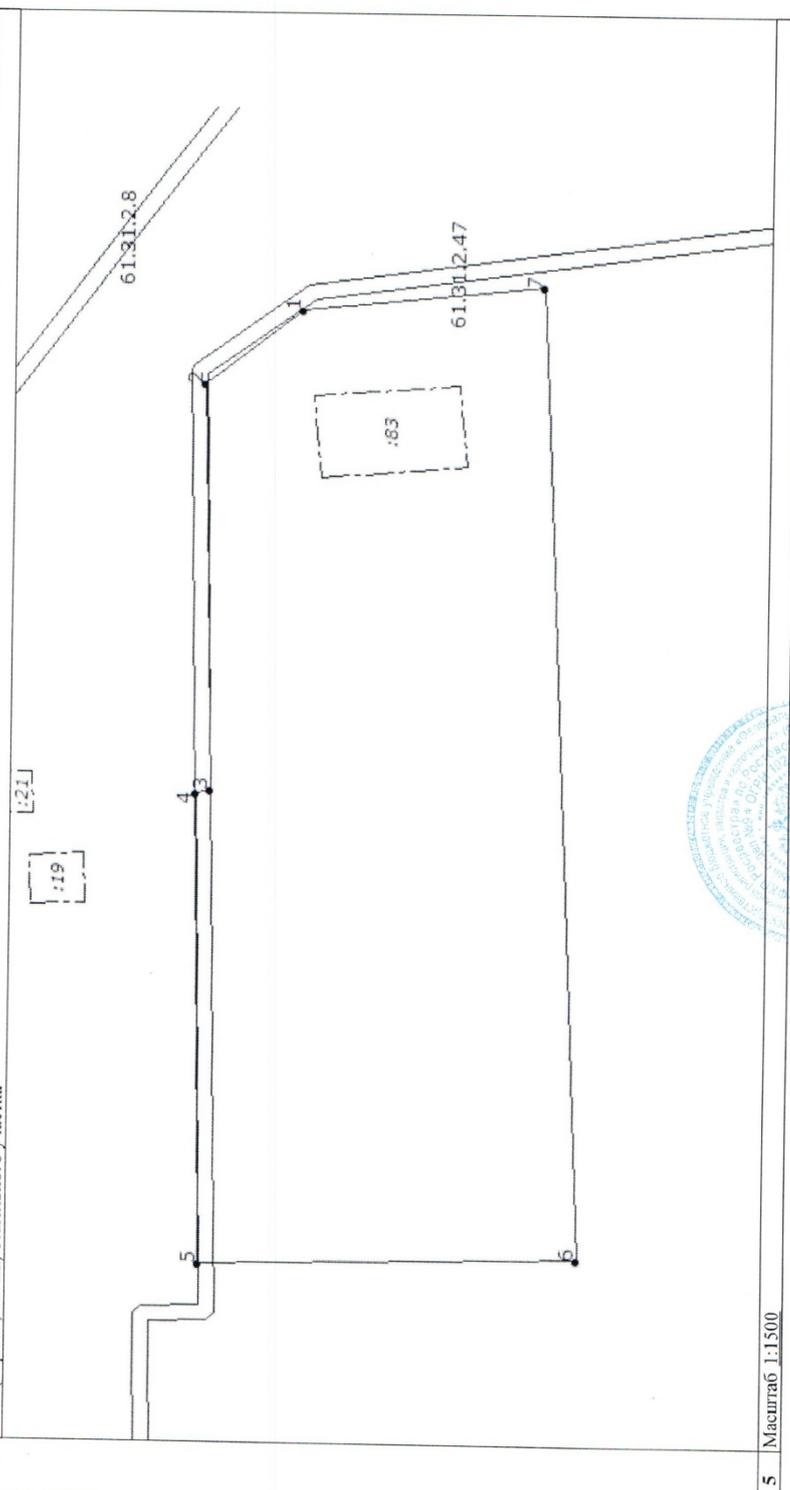
(полное наименование должности)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:4	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА
ОТДЕЛА
А.В. ЧЕРНИКОВА

(инициалы, фамилия)

(подпись)
М.П.

(полное наименование должности)

5 Масштаб 1:1500

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 61:01:0110116:4		Лист № 3		Всего листов: 7		Характеристика части	
4		3		2		1	
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части				
1	1	459	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны, предусмотренной Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878</p> <p>"Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"</p> <p>Ст. 14. На земельные участки, входящие в охранную зону газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и переторжживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкими орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций кагодной и дренажной защиты, локи подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. <p>Ст. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранный зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.</p> <p>Ст. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14</p>				



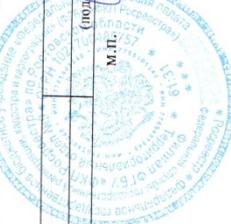
 (полное наименование должности) **ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА**
ОТДЕЛА
 (инициалы, фамилия) **А.В. ЧЕРНОВА**
 М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

Кадастровый номер: 61:01:0110116:4		2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
1	Учетный номер части	Площадь (м²)	4		
			Характеристика части		
1	2	3	и 1,5 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей. 61.31.2.47. Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878		
2	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель"		

(полное наименование должности) **ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА**
 (подпись) 
 М.П. 
 (инициалы, фамилия) **О Т Д Е Л А**
А В ЧЕРНОВА

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:4	2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 61:31:0110116:4/1					
5	Масштаб 1:1500					



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА
ОТДЕЛА
(инициалы, фамилия) А.В. ЧЕРНИКОВА

(полное наименование должности)
М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:4		2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
4	Описание местоположения границ земельного участка						
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
	1	2	3	4	5	6	7
	1	1	2	322° 6'	30.63	—	—
	2	2	3	268° 34'	103.17	—	—
	3	3	4	348° 36'	3.79	—	—
	4	4	5	268° 59'	118.64	—	—
	5	5	6	178° 52'	94.31	—	—
	6	6	7	87° 32'	245.75	—	—
	7	7	1	354° 17'	60.78	—	—
						8	Особые отметки

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА

О. И. Д. Е. Л. А.

А. В. ЧЕРНИКОВА



(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1		Кадастровый номер: 61:31:010116:4			2	Лист № 7	3	Всего листов: 7
4		Описание поворотных точек границы земельного участка			Особые отметки (точность определения)			
Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	4	5	0.30	0.30
	X	Y	Z					
1	365191.91	2357070.22						
2	365216.08	2357051.40					0.30	
3	365213.49	2356948.26					0.30	
4	365217.21	2356947.51					0.30	
5	365215.11	2356828.89					0.30	
6	365120.82	2356830.76					0.30	
7	365131.43	2357076.28					0.30	
8	365213.95	2356966.55						
9	365215.52	2357051.84						
10	365211.42	2356828.96						
11	365213.61	2356948.24						

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА

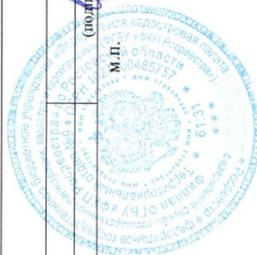
ОТДЕЛА

А.В. ЧЕРНИКОВА

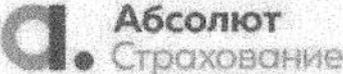
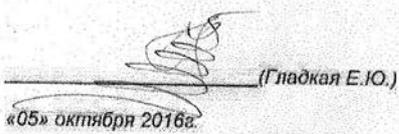
(полное наименование должности)

(подпись)

М.П.



П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).

		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 1-й адресный филиал в Москве адрес: 24, с. Москва, 125269 ОГРН 504718334 ИНН 50/0178454 КПП 50/0178454 www.abso.ru	
ПОЛИС № 022-073-000384/16 страхования ответственности оценщика			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000384/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна		
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.		
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.		
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Начальник Управления Комплексных продаж на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.  (Милорадоса Т.М.) м.п. «05» октября 2016г.	Страхователь: Гладкая Елена Юрьевна  (Гладкая Е.Ю.) «05» октября 2016г.		





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

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка № 512
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО "Ваш юриконсульт" Гладкой Е.Ю.** о том, что **Гладкая Елена Юрьевна** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков «29» октября 2007 г. за регистрационным № 941.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Евгению Древяеву (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 18 марта 2009 г. по 18 марта 2009 г. выполнил(а) свою квалификацию в (на) Федеральном научном центре информации и технологий
по специальности «Информационные технологии в государственном управлении»
по направлению «Специальная деятельность»
 в объеме 104 часов (количество часов)

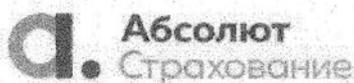
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Факультативные дисциплины</u>	<u>32</u>	
<u>по выбору</u>		<u>отлично</u>
<u>Итого часов</u>		

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)
 выполнил(а) подготовил работу на тему «нет» (наименование темы)
 Город Москва 2009 25 /03
 (подпись) [подпись] (наименование должности)
 # 3 *

Регистрационный номер 2628

МФР Госзнам. 1936.



Страхование с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 Тел./факс: (495) 775-17-88
 www.absolut.ru
 ИНН 77/0501001

ПОЛИС № 022-073-000385/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000385/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фомин Василий Георгиевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич

М.П.
 «05» октября 2016г.

(Милорадова Т.М.)


 «05» октября 2016г.

(Фомин В.Г.)





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

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка № 511
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО "Ваш юристконсульт" Гладкой Е.Ю.** о том, что **Фомин Василий Георгиевич** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков «16» ноября 2007 г. за регистрационным № 1000.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Фраимчу Георгиевичу (имя, инд. отчество)
Васильчу Георгиевичу
 в том, что он(а) с 04 марта 2009 г. по 18 марта 2009 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском (наименование)
государственном университете
технической и управленческой (наименование)
 по программе «Специальная деятельность»
 в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программ:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Факультативные дисциплины</u>	<u>32</u>	
<u>по выбору</u>		
<u>итоговый комплексный экзамен</u>		<u>«хорошо»</u>

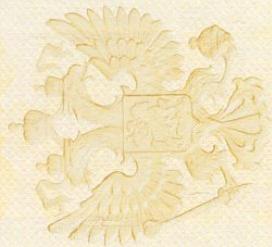
Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) готовил работу на тему нет (наименование темы)



Город Москва 2009 25.03
 директор (директор) [подпись]
 секретарь [подпись]

М.П. Гошаев, 1976.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2634



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Магистральный тупик,
 д.он 5А, г. Москва, 123250 +7 495 987-18-38
 info@absolutins.ru
 www.absolutins.ru ИНН 7728176835
 КПП 774401001

ПОЛИС № 022-073-000300/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000300/16 от 01.09.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2016 г. по «10» сентября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страховую ответственности оценщиков от 01.09.2016г.

Страховщик:
 ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

М.П. (Михрадова Т.М.)
 «01» сентября 2016г.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт»
 Генеральный директор на основании Устава

М.П. "Ваш юристконсульт" (Гладкая Е.Ю.)
 «01» сентября 2016г.

