

## **Отчет № 01-01/21**

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ  
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПРОЛЕТАРСК, УЛ.  
ТРАНСПОРТНАЯ, 2-В, 2-В/1  
ПО СОСТОЯНИЮ НА 15.01.2021 года**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ  
ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ  
«ИНЖЕНЕР»**

**г. МОСКВА, 2021**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
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>	4
1.4. <i>Задание на оценку .....</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике.....</i>	9
1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i>	10
1.7. <i>Вид определяемой стоимости .....</i>	10
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата .....</i>	11
1.9. <i>Последовательность проведения оценки .....</i>	11
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
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>	15
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки .....</i>	16
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i> <i>16</i>	16
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	16
2.10.1. <i>Общие положения.....</i>	16
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>	34
2.11.5. <i>Рынок земельных участков промназначения .....</i>	35
2.11.6. <i>Рынок производственных комплексов (баз) и цены. ....</i>	35
2.11.7. <i>Выводы .....</i>	36
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>37</b>
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i> <i>37</i>	37
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i> <i>37</i>	37
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>39</b>
4.1. <i>Общие положения.....</i>	39
4.2. <i>Затратный подход .....</i>	39
4.3. <i>Доходный подход .....</i>	40

4.4.	Сравнительный подход .....	41
4.5.	Выводы: .....	42

## **5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ..... 43**

5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке .....	43
5.2.	Выбор аналогов .....	45
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка .....	47
5.4.	Обоснование внесенных корректировок: .....	49
5.5.	Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке. ....	50

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ..... 51**

6.1.	Методология .....	51
6.2.	Выбор аналогов .....	51
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки.....	54
6.4.	Обоснование внесенных корректировок: .....	56
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений. ....	57

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ..... 59**

7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода .....	59
7.2.	Определение потенциального валового дохода .....	60
7.3.	Расчет действительного валового дохода .....	65
7.4.	Расчет чистого операционного дохода .....	66
7.5.	Определение ставки капитализации .....	69
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. ....	69

## **8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... 72**

## **9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ..... 74**

## **10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) ..... 75**

## **11. ПРИЛОЖЕНИЯ ..... 76**

### **П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ..... 76**

### **П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... 77**

### **П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ. .... 81**

### **П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:..... 101**

### **П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА). .... 187**

## 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 №И-0/1 от 15 июня 2020 года.

Задание на оценку №15 от 11.01.2021 года.

Период проведения оценки: с 11.01.2021 по 15.01.2021 года.

Дата оценки: 15.01.2021 года.

Дата составления Отчета: 15.01.2021 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 доходного 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	4 736 000	4 736 000	1	0	4 736 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	125 000	136 626	1	0	125 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	65 000	71 663	1	0	65 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 100 000	1 204 399	1	0	1 100 000
Всего по объекту					<b>6 026 000</b>
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	4 670 000	5 604 000	1	0	4 670 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 186 000	2 392 696	1	0	2 186 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	1 976 000	2 162 733	1	0	1 976 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	4 771 000	5 223 291	1	0	4 771 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	14 765 000	16 164 308	1	0	14 765 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	11 638 000	12 741 083	1	0	11 638 000
Всего по объекту					<b>40 006 000</b>
<b>Всего</b>	<b>46 032 000</b>	<b>50 436 800</b>			<b>46 032 000</b>

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 1. Итоговая сводная таблица**

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
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	4 736 000,00	–	4 736 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090	125 000,00	20 833,33	104 166,67
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	65 000,00	10 833,33	54 166,67
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0000000:3093	1 100 000,00	183 333,33	916 666,67
<b>Всего по объекту</b>	<b>6 026 000,00</b>	<b>214 999,99</b>	<b>5 811 000,01</b>
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	4 670 000,00	–	4 670 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 186 000,00	364 333,33	1 821 666,67
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075	1 976 000,00	329 333,33	1 646 666,67
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0076	4 771 000,00	795 166,67	3 975 833,33
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0077	14 765 000,00	2 460 833,33	12 304 166,67
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	11 638 000,00	1 939 666,67	9 698 333,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>40 006 000,00</b>	<b>5 889 333,33</b>	<b>34 116 666,67</b>
<b>Всего</b>	<b>46 032 000,00</b>	<b>6 104 333,32</b>	<b>39 927 666,68</b>

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 15.01.2021 года составляет округленно:**

**46 032 000**

**(Сорок шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей 00 копеек.**

**Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет:**

**39 927 666,68**

**(Тридцать девять миллионов девятьсот двадцать семь тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 68 копеек.**

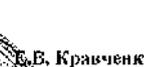
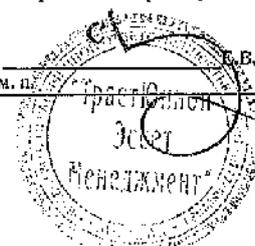
1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №15 от 11.01.2021 года

к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Илжасер»

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))</b>	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	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	
	2	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-002	61:31:000000:3090	
	3	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Условный номер: 61-61-37/027/2005-003	61:31:000000:3089	
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-001	61:31:000000:3093	
	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	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	
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-247	61:31:000000:2429	
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-245	61:31:0110116:75		
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-246	61:31:0110116:76		
5	Прямо-угловой цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-244	61:31:0110116:77		
6	Здание склада. Площадь, общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	61:31:0110116:83		
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики</b>	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в Едином государственном реестре недвижимости
	1	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 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.
	2	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-002	61:31:000000:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.
	3	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Условный номер: 61-61-37/027/2005-003	61:31:000000:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-001	61:31:000000:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.
	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в Едином государственном реестре недвижимости
	1	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 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г.
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-247	61:31:000000:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г.

	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-245	61:31:011011 6:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г.
	4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-246	61:31:011011 6:76	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г.
	5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-244	61:31:011011 6:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/008/2009-570 от 30.10.2012 г.
	6	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:011011:6:83	61:31:011011 6:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г. № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г.
<b>Сведения об оценщиках</b>				
	<b>ФИО</b>	<b>Наименование СРОО</b>	<b>Место нахождения СРОО</b>	<b>Обязательное страховое свидетельство</b>
	Прокорепо Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июля 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года.
Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-00687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года.				
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»			
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указами ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднесредней стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.			
<b>Вид стоимости</b>	<b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме.			

	(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (применен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).	
Дата оценки	15.01.2021 г.	
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.	
Допущения, на которых должны основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.	
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приложить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.	
	Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»	Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»
	Генеральный директор  Б.В. Кравченко	Генеральный директор  Б.Л.О. Гладисев
		

**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». 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 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 июля 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

### **1.6. 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 организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Русское общество оценщиков» (далее по тексту – РОО).
- 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 РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

### **1.7. 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 форме<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> 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).

### **1.8. 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.

### **1.9. 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 2. Юридическое описание объектов оценки**

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый номер	Дата записи в ЕГРН
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.	61:31:11 01 16:0002	№61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.
1-1	Здание электростанции	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м.	61:31:0000000:3090	№61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г
1-2	Здание насосной	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1.	661:31:0000000:3089	№61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г
1-3	Здание производственного склада	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м.	61:31:0000000:3093	№61-61-37/008/2009-571 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.	61:31:11 01 16:0004	№61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г
2-1	Административный корпус	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м.	61:31:0000000:2429	№61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г
2-2	Главный корпус	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м.	61:31:0110116:0075	№61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г
2-3	Разборочный цех	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м.	61:31:0110116:0076	№61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г
2-4	Приемо-сдаточный цех	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м.	61:31:0110116:0077	№61-61-37/008/2009-570 от 30.10.2012 г
2-5	Здание склада	Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м.	61:31:0110116:0083	№61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 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, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

**2.5. Физические свойства объекта оценки**

**Таблица 3. 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	61:31:0110116:0002	61:31:0110116:0004
Площадь, кв.м	21804,18	21500,0
Разрешенное использование	для производственных целей	для производственных целей
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	10 266 413,40	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.
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 4. 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 5. 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

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c)

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

**Таблица 6. 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 5):

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.

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

**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

Показатели	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
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
	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-6
Год постройки	1956	1956	1956	1978	1963	1987	1982	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.

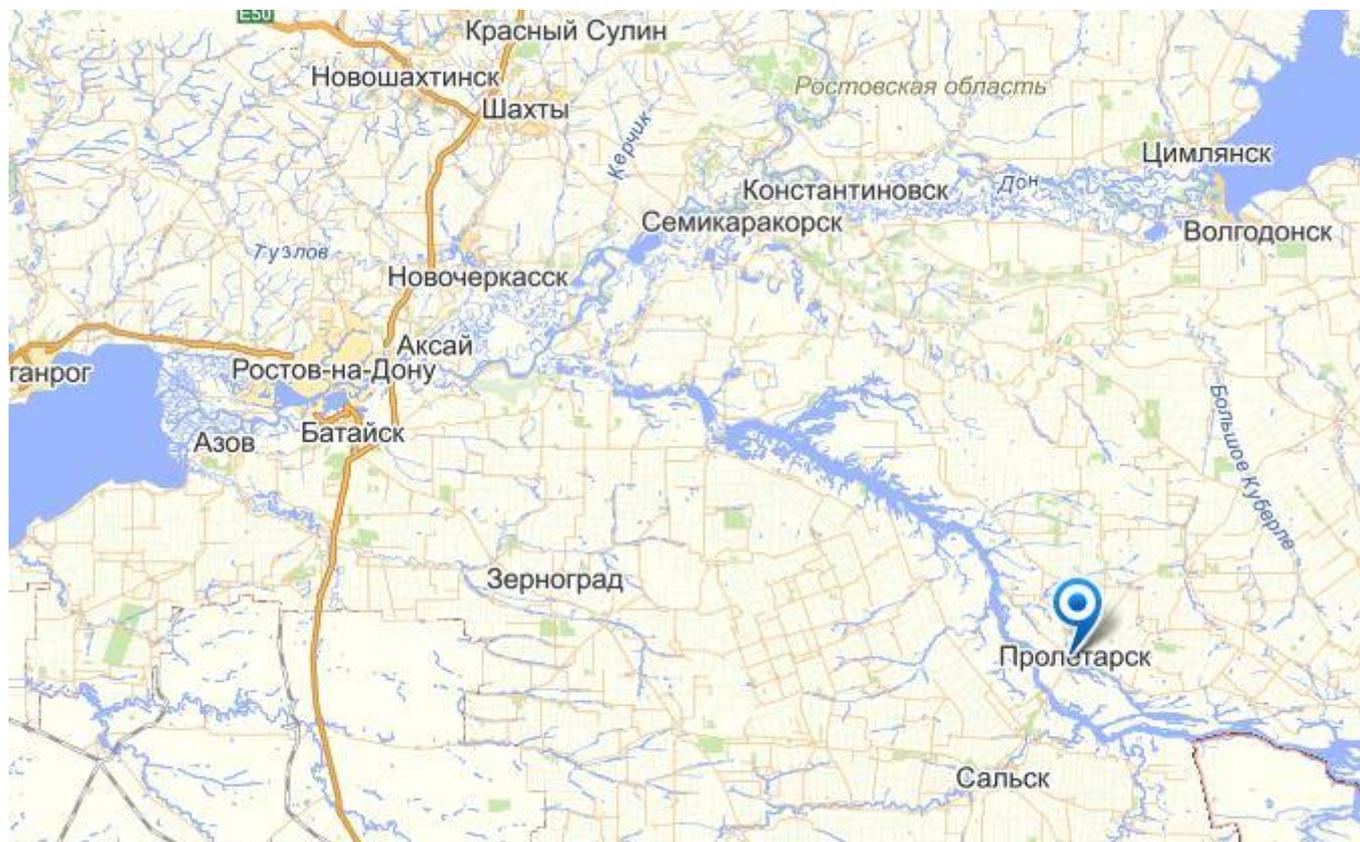


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



### ***Ростовская область***

Центр области – 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 4 197 тыс. человек (2020) в т. ч.: 68,2% 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 – 1 125,3, Таганрог – 250,3, Шахты – 235,5, Новочеркасск – 168,8, Волгодонск – 171,5, Батайск – 124,7, Новошахтинск – 108,8.

*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 электроэнергетики.

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.

На предприятиях области производится около 28% промышленной продукции Южного федерального округа.

Производственный потенциал региона имеет достаточно высокий уровень диверсификации, 80,4% в объеме отгруженной продукции собственного производства занимает продукция обрабатывающих производств.

Наибольший удельный вес занимают металлургические и машиностроительные предприятия.

Ростовская область лидирует в России по производству многих видов промышленной продукции:

- машины и приспособления для уборки зерновых культур (90,8 %);
- зерноуборочные комбайны (77,7 %);
- трубы бурильные для бурения нефтяных или газовых скважин из черных металлов (56,3 %);
- оборудование эксплуатационное для ядерных реакторов (44,9 %);
- косилки тракторные (23,7 %);
- сталеплавильное оборудование и литейные машины (10,4 %);
- электроды сварочные с покрытием (6,1 %);
- пряжа из синтетических штапельных волокон (85,7 %).

Ведущее место в России принадлежит донскому вертолетостроению, производству зерноуборочных комбайнов, машинам для уборки зерновых, масличных, бобовых и крупяных культур, эксплуатационному оборудованию для ядерных установок.

*Сельское хозяйство.* Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий составляют более 8,821 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 - 34,5 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 18,7 тыс. жителей (2020).



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 рынке<sup>1</sup> 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.

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

**Таблица 9. Классификация складских помещений**

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
<b>Основные характеристики складских помещений класса «А+»</b>		
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.	Опτικο-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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «А»</b>		
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.	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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «В+»</b>		
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 многоэтажного 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: 61:31:0000000:3090		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	D
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089			D
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093			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: 61:31:0000000:2429		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	D
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075			D
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076			D
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077			D
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083			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.

Влияние ценообразующих факторов определяется также текущей активностью рынка (активный или неактивный).

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего коммерческие объекты в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

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.

При расчете в рамках настоящей оценки принимаем следующие допущения: права собственности оформлены на ЗУ отдельно, а на здания отдельно. Таким образом, если у продавца возникают обязанности по уплате НДС, то НДС облагаются сделки со зданиями, а сделки с ЗУ нет.

Определение расчетного размера НДС к уплате справочно приводится в разделе 9.

**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.

<p><b>8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права</b></p> <p>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 12</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Земельные участки под индустриальную застройку</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,84</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,75</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,85</td> <td>0,84</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,77</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>				Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76	<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>				Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78	<p>Таблица 12 (продолжение)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Земельные участки под ИЖС</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,79</td> <td>0,77</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Земельные участки под ИЖС</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,80</td> <td>0,78</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Земельные участки под объекты рекреации</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,76</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		<b>Земельные участки под ИЖС</b>				Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80	<b>Земельные участки под ИЖС</b>				Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82	<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>				Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																									
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76																																																																								
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78																																																																								
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																									
<b>Земельные участки под ИЖС</b>																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80																																																																								
<b>Земельные участки под ИЖС</b>																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82																																																																								
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78																																																																								

**Рис. 4. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.**

**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.

Сканы страниц справочников приведены ниже.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг				Таблица 188			
Класс объектов	Активный рынок			Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал			Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>				<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%	1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%	2. Специализированные высококласные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%

313

314

**Рис. 5. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.**

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке				Таблица 211 (продолжение)			
13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков				Неактивный рынок			
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Доверительный интервал			
Класс объектов	Неактивный рынок			Класс объектов	Доверительный интервал		
	Среднее	Доверительный интервал			Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>				<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	2. Специализированные высококласные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

347

348

**Рис. 6. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.**

**9.1.1. Активный рынок**

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

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

279

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

280

**9.1.2. Неактивный рынок**

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

292

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

293

**Рис. 7. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**

**Местоположение объекта.**

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

Зависимость от расположения выражается в том, что наиболее высокие цены отмечаются на объекты, предлагаемые к продаже непосредственно в областном центре.

За пределами областного центра расположение объекта не является существенным элементом ценообразования, более важную роль играют состояние объекта, транспортная доступность наличие энергоснабжения и инфраструктуры.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов			
Таблица 8				Таблица 9			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал		Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>				<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
<b>Удельная арендная ставка</b>				<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

**Рис. 8. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.**

**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.

**Матрицы коэффициентов**  
 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба  
 для цен и арендных ставок  
 для объектов производственно-складского назначения,  
 расположенных в городах с различной численностью

Таблица 72

		г. Москва						
		аналог						
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,28	1,57	1,81	2,00	2,09
	300-500	0,86	1,00	1,10	1,36	1,56	1,73	1,81
	500-1000	0,78	0,91	1,00	1,23	1,42	1,57	1,64
	1000-5000	0,64	0,74	0,81	1,00	1,15	1,28	1,33
	5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
	>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 73

		г. Санкт-Петербург						
		аналог						
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,31	1,42	1,51	1,55
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,20	1,30	1,38	1,42
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,23	1,31	1,34
	1000-5000	0,77	0,84	0,88	1,00	1,08	1,15	1,18
	5000-10000	0,71	0,77	0,81	0,92	1,00	1,06	1,09
	10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
	>20000	0,65	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00

Таблица 74

Таблица 75

		города с численностью менее 1 млн. чел.						
		аналог						
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
	10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

		усредненные данные по России						
		аналог						
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

**Важная информация.** Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

**Рис. 9. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.**

**Матрицы коэффициентов**  
 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба  
 для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

		Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>				
		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

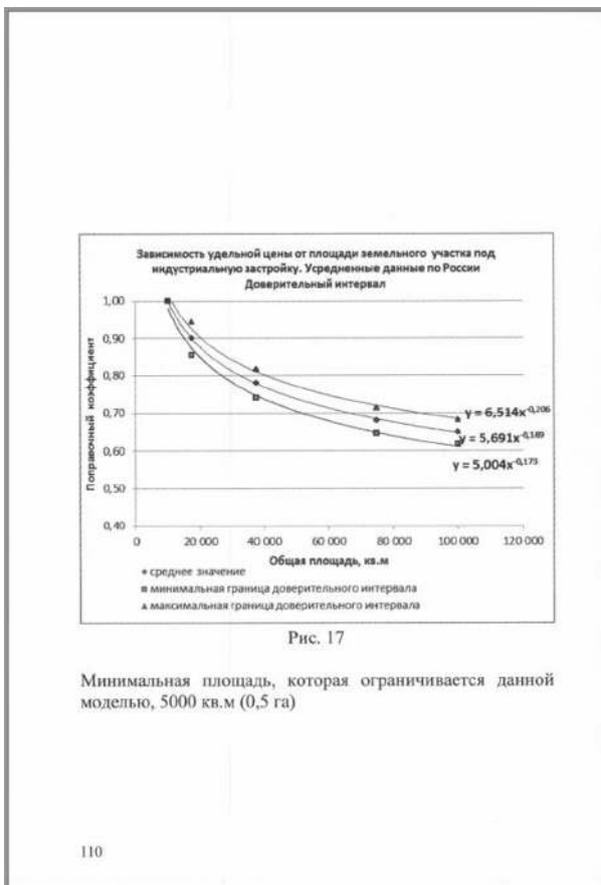
Таблица 33

		Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России				
		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

		Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России				
		аналог				
Площадь, га		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,19
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,78	0,85	0,95	1,00

<sup>3</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России



**Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.**

**Наличие железнодорожной ветки**

Наличие железнодорожной ветки влияет на цены объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

<b>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.</b>			
Таблица 58			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

<b>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</b>			
Таблица 59			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

157

**Рис. 11. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.**

### 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.

**Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков**

Таблица 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В.К.Т.Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

Следует отметить, что данные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведены значения **отношения** цен участков, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т. е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

**Рис. 12. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.**

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

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207

**Рис. 13. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов..**

Таблица 98

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

213

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

**Рис. 14. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов..**

**Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.**

Назначение помещений, основной материал здания, состояние здания, и состояние отделки помещений влияет на стоимость.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал**

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококласного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта <sup>39</sup>	1,22	1,20	1,24
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,17	1,25

<sup>39</sup> Результаты обработки рыночных данных о продаже и аренде объектов производственно-складского назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводится в разделе 10.8

278

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 166

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококласного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,13	1,30
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,69	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

280

**Рис. 15. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.**

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал**

Таблица 180

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,43	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,23
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,44	1,51
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,24

300

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 181

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31

301

**Рис. 16. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.**

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.				Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 138				Таблица 139			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>				<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25	Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
<b>Удельная арендная ставка</b>				<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22	Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

**Рис. 17. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.**

**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 мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

Дополнительное негативное влияние на экономику РФ оказало снижение нефтяных цен в первом квартале 2020 года, последующее ослабление курса рубля.

На этом фоне негативные ожидания в экономике привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости.

Однако уже в мае 2020 налаживание достаточно конструктивного диалога внутри ОПЕК+ и некоторое оживление мировой экономики, связанное с постепенным смягчением карантинных мер в большинстве европейских стран, привело к дальнейшему росту нефтяных цен, которые уже стали более комфортными для российского бюджета.

Эксперты Института Развития полагают, что наиболее острая фаза кризиса, вызванная обвальным падением нефтяных цен и масштабным локдауном в нашей стране и странах–основных торговых партнерах России, уже пройдена<sup>1</sup>.

В целом динамика цен на рынке коммерческой недвижимости по нашему мнению будет аналогична кризису 2008 года, в силу глобального характера кризиса.

Перечисленные факторы привели к снижению цен сделок, особенно комплексных объектов среднего и низкого качества.

Количество сделок снизилось, объем предложения вырос. При этом рублевые цены предложения летом 2020 года заметно снизились, одновременно увеличились скидки на торг. К

<sup>1</sup>Источник: <https://investfunds.ru/analytics/226839/download/>

декабрю 2020 года наиболее недооцененные объекты были проданы. Дополнительное влияние оказало повышение курса доллара в конце марта 2020 года.

К концу 2020 года цены несколько поднялись, компенсируя падение рынка летом и осенью 2020 года.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует по среднему значению диапазона справочных данных для активного рынка.

### 2.11.5. Рынок земельных участков промназначения

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 55 предложений земельных участков промназначения площадью более 1,0 га, представленных на продажу в Ростовской области на дату оценки

**Таблица 11. Основные характеристики рынка земельных участков промназначения Ростовской области**

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1,00	350	233,3
Максимальное значение	96	660 000	39 215
Среднее значение	7	41 164	7 409
Медианное значение	3	10 366	5 000

Источник: данные move.ru, avito.ru, расчет.

Средняя цена и медианная цена предложения несколько выросли по сравнению с уровнем января лета 2020 года.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Ростовской области является по-прежнему можно охарактеризовать, как активный. По мнению оценщика, рынок характеризуется доверительным интервалом сделок на торг.

### 2.11.6. Рынок производственных комплексов (баз) и цены.

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 139 предложений на продажу производственно - складских комплексов (производственно-складских помещений на выделенном земельном участке). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже. Большая часть из них сосредоточено в областном центре и в крупных городах области.

**Таблица 12. Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов, расположенных на выделенных земельных участках**

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	844,94
Максимальное значение	104 000,00
Среднее значение	17 886,22
Медиана	13 911,49
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,09
Максимальное значение	12,21
Среднее значение	1,19
Медиана	0,58
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	100,00
Максимальное значение	77 683,06
Среднее значение	3 309,95
Медиана	1 497,50
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	1,00
Максимальное значение	430,00
Среднее значение	38,42
Медиана	19,50

Источник: данные move.ru, avito.ru и др., расчет.

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю) составила 17,6

тыс.руб. (что практически равно уровню июня 2020 года) за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 14 тыс.руб. за квадратный метр.

Существенное снижение цен по сравнению с уровнем 2019 года сохраняется и в целом объясняется влиянием финансового кризиса, как прямо – за счет снижения спроса и ценовых ожиданий продавцов, так и косвенно – за счет выхода на рынок крупных объектов, где удельная цена на единицу улучшений ниже за счет масштаба.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок можно охарактеризовать как активный, со скидками на торг в пределах доверительного интервала (среднее значение для активного рынка, универсальные производственно-складские объекты).

#### **2.11.7. Выводы**

1. В связи с экономическим кризисом на рынке недвижимости Ростовской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) наблюдается отрицательная динамика цен предложений. Мы ожидаем дальнейшего снижения цен.
2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
3. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
4. Рынок характеризуется как активный, с расширенным интервалом скидок на торг.
5. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
6. Стоимость объекта в расчете за квадратный метр, с учетом стоимости земли, ожидается ниже среднего значения для области, в первую очередь за счет местоположения, 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:<sup>1</sup>

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.

### **4.3. Доходный подход**

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

<sup>1</sup> С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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;  
 $\alpha_i$  - 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 (веса аналогов равны между собой).

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,  $\sigma$  – среднеквадратичное 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 населенных пунктов, земли промышленности, разрешенное использование земель – возможна индустриальная застройка);
- прочие характеристики.

На дату оценки в Пролетарске не представлены к продаже сравнимые земельные участки.

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 105 предложениях продажи земельных участков под индустриальную застройку в области на дату оценки. Для окончательного расчета отобраны 13 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.

**Таблица 13. Описание аналогов земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Земельный участок	Продам землю промышленного назначения, 1.92 га, Батайск	Продам землю промышленного назначения, 1.08 га, Батайск	Продается земля промышленного назначения, 3 га, Батайск	Продаем землю промышленного назначения, 4.2 га, Овощной, ул. максима горького, 7	Продажа земли промышленного назначения, 2 га, Октябрьский, ул. ленина
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	промзона				поселений
Населенный пункт	Пролетарск	Батайск	Батайск	Батайск	Овощной	Октябрьский
Адрес	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Батайск	Батайск (х.Ленина)	Батайск, 10 км от Ростова-на-Дону	Азовский район, п. Овощной, ул. Максима Горького	Аксайский р-н, п. Октябрьский, ул. Ленина
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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	аренда	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Январь 2021	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Расположение (от облцентра, км)		15	15	10	20	33
Площадь, кв.м.	43 304	19 200	10 800	30 000	42 000	20 000
Площадь, га	4,33	1,92	1,08	3,00	4,20	2,00
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации					
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	да	да	да	н/д	по меже
Газ	есть	нет	да	да	н/д	нет
Вода	есть	нет	нет	да	н/д	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	фундамент под стр-во ангара или цеха, отсыпана площадка под стоянку		возможен ввод ЖД тупика		
Цена предложения, руб.	-	3 500 000	4 000 000	6 000 000	8 500 000	4 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 823	3 704	2 000	2 024	2 000
Источник		<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_19200_kv_m_ploschadyu_192_sotok_rostovskaya_aksayskiy_r-n_hutor_lenina_6812127702/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_19200_kv_m_ploschadyu_192_sotok_rostovskaya_aksayskiy_r-n_hutor_lenina_6812127702/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10800_kv_m_ploschadyu_108_sotok_rostovskaya_aksayskiy_r-n_hutor_lenina_6831510617/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10800_kv_m_ploschadyu_108_sotok_rostovskaya_aksayskiy_r-n_hutor_lenina_6831510617/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_sotok_rostovskaya_oblast_bataysk_rostovskaya_azovskiy_r-n_6842935868/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_sotok_rostovskaya_oblast_bataysk_rostovskaya_azovskiy_r-n_6842935868/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_42000_kv_m_ploschadyu_420_sotok_rostovskaya_azovskiy_r-n_ovoschnoy_ul_maksima_gorkogo_7_6845711174/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_42000_kv_m_ploschadyu_420_sotok_rostovskaya_azovskiy_r-n_ovoschnoy_ul_maksima_gorkogo_7_6845711174/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_rostovskaya_aksayskiy_r-n_schepkinskoe_selskoe_oktyabrskiy_ul_lenina_6847483200/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_rostovskaya_aksayskiy_r-n_schepkinskoe_selskoe_oktyabrskiy_ul_lenina_6847483200/</a>
Номер объявления		6812127702	6831510617	6842935868	6845711174	6847483200

**5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка**

**Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, тыс. руб/ га		1 823	3 704	2 000	2 024	2 000
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	аренда	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	0,92	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 823	3 704	2 000	1 862	2 000
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки				
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 823	3 704	2 000	1 862	2 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Январь 2021	актуально на дату оценки				
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 823	3 704	2 000	1 862	2 000
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 604	3 259	1 760	1 638	1 760
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра				
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 430	2 906	1 569	1 461	1 569
Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром
7. Разрешенное использование	для производственных целей	возможна индустриальная застройка				
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 430	2 906	1 569	1 461	1 569
8. Величина участка, га	4,33	1,92	1,08	3,00	4,20	2,00
Диапазон площадей	2,5-5	1-2,5	1-2,5	2,5-5	2,5-5	1-2,5
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	1,00	1,00	0,87
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 244	2 528	1 569	1 461	1 365
9. Инженерные коммуникации						
Электричество	есть	да	да	да	н/д	по меже
Газ	есть	нет	да	да	н/д	нет
Водоснабжение	есть	нет	нет	да	н/д	нет
Корректирующий коэффициент		1,38	1,16	1,00	1,64	1,64

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 717	2 933	1 569	2 400	2 242
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,06	0,21	0,22	0,19	0,12
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 717	2 933	1 569	2 400	2 242
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	2 172					
<b>Расчет коэффициента вариации</b>	<b>Среднее</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>	<b>Аналог 5</b>
Квадрат отклонения		206 701	578 718	363 609	51 961	4 942
Среднее квадратов отклонений	241 186					
Среднее квадратичное отклонение	491					
Кoeffициент вариации	0,23					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 15. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации**

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Электричество	есть	да	да	да	н/д	по меже
Газ	есть	нет	да	да	н/д	нет
Водоснабжение	есть	нет	нет	да	н/д	нет
Электричество		1	1	1	1,19	1,19
Газ		1,19	1	1	1,19	1,19
Водоснабжение		1,16	1,16	1	1,16	1,16
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,380</b>	<b>1,160</b>	<b>1,000</b>	<b>1,643</b>	<b>1,643</b>

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.*

Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность.

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

*Условия финансирования и особые условия сделки*

Условия 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 12%. Корректирующий коэффициент составляет 0,88.

*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 и приведен выше.

*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. 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. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше (см. Таблица 15).

Расчет коэффициента вариации приведен выше (Таблица 14). 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 16. 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		9 406
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	217,2	4 736
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	217,2	4 670

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.

Поскольку в Пролетарске сравнимые объекты не продажу не выявлены, принято решение расширить район анализа до пределов региона.

В ходе анализа рынка недвижимости были исследованы данные о предложениях продажи 58 объектов производственно-складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 5 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 17. Описание аналогов объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Тип	Производственный комплекс (база)	Продаю производственное помещение, 8000 м², Пролетарск, пер. чкалова	Продам помещение свободного назначения, 2143.8 м², 201 га, Шахты, улица Мировая Коммуна	Продается производственное помещение, 3150 м², Шахты	Продажа производственного помещения, 11000 м², Шахты	Продаю помещение свободного назначения, 5819.9 м², Волгодонск	Продаю производственное помещение, 8785 м², 1.03 га, Волгодонск, 25	Продаю производственное помещение, 939 м², Сальск	Продам производственное помещение, 920 м², 16 соток, Ростов-на-Дону
Тип земель	земли населенных пунктов	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	для открытия производства или базы с/х предприятия	промышленно складской комплекс	исп суц стр	исп суц стр	исп суц стр	для размещения промышленных объектов	исп суц стр	исп суц стр
Площадь участка, га	4,330	0,800	2,010	1,800	1,174	1,438	1,037	1,126	0,160
Площадь участка, кв.м.	43 304	8 000	20 100	18 000	11 744	14 382	10 374	11 261	1 600
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	667,00	2 143,80	3 150,00	2 048,20	5 819,90	8 785,90	939,70	920,00
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	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
Удаленность от облцентра, км	210	210	70	70	70	250	250	180	15
Населенный пункт	Пролетарск	Пролетарск	Шахты	Шахты	Шахты	Волгодонск	Волгодонск	Сальск	Ростов-на-Дону
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Ростовская область, Пролетарский район, пер. чкалова	Ростовская область, Шахты, улица Мировая Коммуна	Ростовская область, Шахты	Ростовская область, Шахты	Ростовская область, Волгодонск, ул. Промышленная 3	г. Волгодонск 25	Ростовская область, Сальский район, Сальск	Ростовская область, Мясниковский район, 15 км от Ростова-на-Дону
Дата продажи (предложения)	Январь 2021	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	нет	да	нет	нет	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовл	хорошее	удовл	удовл	разное	удовл	хорошее	удовл	хорошее
Особенности улучшений	нет	асфальт			рыбный цех, холодильник (треб. ремонта), произв. и админ.помещение	часть помещений требует ремонта	производственная база, доп. имущество (станки)	здание цеха связи, склад, гараж	отопление, генератор, система видеонаблюдения, сигнализация; офисные помещения со сплитсистемами

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Источник		<a href="https://multilisting.su/g-proletarsk/sale-storage/6190420-8000-0-m-5000000-rub-per-chkalova">https://multilisting.su/g-proletarsk/sale-storage/6190420-8000-0-m-5000000-rub-per-chkalova</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchady_u_21438_kv_ploshchadyu_20100_s_otok_rostovskaya_oblast_shahty_mirovaya_kommuna_6840246897/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchady_u_21438_kv_ploshchadyu_20100_s_otok_rostovskaya_oblast_shahty_mirovaya_kommuna_6840246897/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_3150_kv_rostovskaya_o_shahty_6817909868/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_3150_kv_rostovskaya_o_shahty_6817909868/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_11000_kv_rostovskaya_shahty_rynchnyy_per_67_a_6836524515/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_11000_kv_rostovskaya_shahty_rynchnyy_per_67_a_6836524515/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchady_u_58199_kv_rostovskaya_volgodo_nsk_promyshlennaya_ul_3_681040_2281/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchady_u_58199_kv_rostovskaya_volgodo_nsk_promyshlennaya_ul_3_681040_2281/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_8785_kv_ploshchadyu_103_sotok_rostovskaya_oblast_volgodonskaya_ul_25_6848149_691/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_8785_kv_ploshchadyu_103_sotok_rostovskaya_oblast_volgodonskaya_ul_25_6848149_691/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_939_kv_rostovskaya_salskiy_r_n_salsk_traktovaya_ul_55_6845592_746/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_939_kv_rostovskaya_salskiy_r_n_salsk_traktovaya_ul_55_6845592_746/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_920_kv_ploshchadyu_16_sotok_rostovskaya_ostovskaya_rostov_nadonu_sovetskiy_6_837751367/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchady_u_920_kv_ploshchadyu_16_sotok_rostovskaya_ostovskaya_rostov_nadonu_sovetskiy_6_837751367/</a>
Номер объявления		6801346026	6840246897	6817909868	6836524515	6810402281	6848149691	6845592746	6837751367
<b>Цена предложения, тыс. руб.</b>		<b>5 000 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>14 250 000</b>	<b>7 000 000</b>	<b>19 300 000</b>	<b>39 969 855</b>	<b>4 384 000</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Удельная цена предложения в расчете на кв.метр улучшений, руб.</b>		<b>7 496</b>	<b>4 898</b>	<b>4 524</b>	<b>3 418</b>	<b>3 316</b>	<b>4 549</b>	<b>4 665</b>	<b>7 065</b>
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торгового коэффициента		2 172	2 172	2 172	2 172	2 172	2 172	2 172	2 172
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	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)		1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	0,82	0,82	1,12
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	0,84	0,84	1,00	0,84	0,84	0,84	1,00
Площадь участка, га	4,33	0,80	2,01	1,80	1,17	1,44	1,04	1,13	0,16
Диапазон площадей	2,5-5	до 1	1-2,5	1-2,5	1-2,5	1-2,5	1-2,5	1-2,5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,28	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,28
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торгового коэффициента, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		3 164	2 384	2 384	2 837	1 965	1 965	1 965	3 549
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		2 531	4 792	4 291	3 332	2 826	2 039	2 213	568
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.</b>		<b>4 997 469</b>	<b>10 495 208</b>	<b>14 245 709</b>	<b>6 996 668</b>	<b>19 297 174</b>	<b>39 967 816</b>	<b>4 381 787</b>	<b>6 499 432</b>
<b>Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок</b>		<b>7 492,5</b>	<b>4 895,6</b>	<b>4 522,4</b>	<b>3 416,0</b>	<b>3 315,7</b>	<b>4 549,1</b>	<b>4 663,0</b>	<b>7 064,6</b>
Коэффициент застройки	0,23	0,08	0,11	0,18	0,17	0,40	0,85	0,08	0,58

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

**6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки**

**Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений**

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Площадь для расчета, кв.м.	10 174	667	2 144	3 150	2 048	5 820	8 786	940	920
Цена предложения, руб./кв.м		7 492	4 896	4 522	3 416	3 316	4 549	4 663	7 065
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		7 492	4 896	4 522	3 416	3 316	4 549	4 663	7 065
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств							
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные							
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 492	4 896	4 522	3 416	3 316	4 549	4 663	7 065
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки						
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 492	4 896	4 522	3 416	3 316	4 549	4 663	7 065
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Январь 2021	На дату оценки	На дату оценки						
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 492	4 896	4 522	3 416	3 316	4 549	4 663	7 065
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг							
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена		6 593	4 308	3 980	3 006	2 918	4 003	4 103	6 217
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	1,21	1,21	0,89
Скорректированная цена		6 593	4 308	3 980	3 006	3 540	4 856	4 978	5 543
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	667	2 144	3 150	2 048	5 820	8 786	940	920
Диапазон площадей	10000-20000	500-1000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	5000-10000	5000-10000	500-1000	500-1000
Корректирующий коэффициент		0,76	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	0,76	0,76
Скорректированная цена		5 011	3 877	3 582	2 705	3 540	4 856	3 783	4 212
Инфраструктура									
Электричество	да	да							
Газ	да	да	нет	нет	да	нет	нет	нет	да
Водоснабжение	да	да							
Корректирующий коэффициент		1,000	1,190	1,190	1,000	1,190	1,190	1,190	1,000
Скорректированная цена		5 011	4 614	4 262	2 705	4 212	5 779	4 502	4 212
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		5 011	3 877	3 115	2 705	3 540	4 856	3 783	4 212
Состояние	удовл	хорошее	удовл	удовл	разное	удовл	хорошее	удовл	хорошее
Корректирующий коэффициент		0,80	1,00	1,00	1,25	1,00	0,80	1,00	0,80
Скорректированная цена		4 009	3 877	3 115	3 382	3 540	3 885	3 783	3 370
Участие при взвешивании		да	да						
<b>Среднее значение, руб./кв.м, округленно</b>	<b>3 600</b>								

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Расчет коэффициента вариации		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Квадрат отклонения		151 093	66 186	255 497	56 743	6 462	70 231	26 618	62 538
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	3 620								
Среднее квадратов отклонений	86 921								
Среднее квадратичное отклонение	295								
Коэффициент вариации	0,08								

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 19. Расчет корректировки на местоположение**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	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
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,61	0,61	0,61	0,83
Коэффициент АН/ОО	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	1,21	1,21	0,89
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	0,82	0,82	1,12

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

**Таблица 20. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	нет	да	нет	нет	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Электричество		1	1	1	1	1	1	1	1
Газ		1	1,19	1,19	1	1,19	1,19	1,19	1
Водоснабжение		1	1	1	1	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент ОА/ОО		1,000	1,190	1,190	1,000	1,190	1,190	1,190	1,000
Корректирующий коэффициент ОО/ОА		1,000	0,840	0,840	1,000	0,840	0,840	0,840	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 12%. Корректирующий коэффициент составляет 0,88.

##### *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 19).

##### *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 20).

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 18) 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 21. Расчет стоимости улучшений в комплексе**

Показатели	Значения
Общая площадь улучшений в составе оцениваемого объекта, кв.м.	10 173,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. улучшений в составе оцениваемого объекта, полученное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	3 600
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	36 625 680
То же, округленно, руб.	36 626 000

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 22. 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 подходу, без НДС, руб
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	произв.	КС-1	удовл	53,6	0,0	53,6	1	1	0,730	1,17	0,854	0,34%	124 800
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	произв.	КС-1	удовл	32,8	0,0	32,8	1	1	0,730	1,00	0,732	0,18%	65 460
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	складское	КС-1	удовл	787,5	0,0	787,5	1	1	0,730	0,70	0,512	3,00%	1 100 146
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	административное	КС-1	удовл	370,8	370,8	0,0	1,54	1	1,000	1,40	2,161	5,97%	2 185 583
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	произв.	КС-2	удовл	1 032,3	1 032,3	0,0	1	1	1,000	0,70	0,702	5,39%	1 975 526
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	произв.	КС-1	удовл	1 745,2	1 745,2	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	13,03%	4 771 160
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	произв.	КС-2	удовл	5 400,8	5 400,8	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	40,31%	14 765 117
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	складское	КС-6	отличное	750,8	750,8	0,0	1	0,81	1,000	7,02	5,683	31,78%	11 638 208
<b>Всего</b>				<b>10 174</b>	<b>9 300</b>	<b>874</b>						100,00%	<b>36 626 000</b>

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 рыночного 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:

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

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 площади<sup>5</sup> представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

Расчет представлен в таблице ниже.

**Таблица 23. Распределение площадей объекта по типам площадей**

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складские помещения, кв. м	8 929,40	0,91	8 215,05
Неотапливаемые производственно-складские помещения, кв. м	873,90	0,91	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.

<sup>5</sup> Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti//101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.

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.

Было изучено 119 предложений в аренду производственно-складских помещений. Удельная арендная ставка находится в диапазоне от 10 руб./кв.м. в месяц до 500 руб./ кв. м в месяц. Среднее значение 218 руб./ кв. м в месяц, медиана 220 руб. / кв.м. в месяц. Ставки приведены с учетом НДС, до вычета торго. Большинство предложений расположено в пределах областного центра (72 предложения) или в населенных пунктах в непосредственной близости к областному центру (39 предложения).

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.

#### **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 сравнения<sup>6</sup>:

- 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).

---

<sup>6</sup> 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.

**Таблица 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдаю производственное помещение, 4000 м <sup>2</sup> , Таганрог	Сдаем склад, 6000 м <sup>2</sup> , Сальск	Сдается склад, 1000 м <sup>2</sup> , Миллерово	Сдаем производственное помещение, 1074 м <sup>2</sup> , Волгодонск	Сдам производственное помещение, 1944 м <sup>2</sup> , Волгодонск
Сегмент по назначению	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Ростовская область, Таганрог	Ростовская область, Сальский район, Сальск	Ростовская область, Миллеровский район, Миллерово	Ростовская область, Волгодонск	Ростовская область, Волгодонск
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Описание	отапливаемые	отапливаемые	неотапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
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	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	4000	6000	1000	1074	1944
Диапазон площадей	1000-5000	5000-10000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	100	80	100	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1200	1200	960	1200	1200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1000	1000	800	1000	1000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
Источник информации	<a href="https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_4000_kv_m_rostovskaya_taganrog_instrum_talnaya_ul_2_6847395876/">https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_4000_kv_m_rostovskaya_taganrog_instrum_talnaya_ul_2_6847395876/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_6000_kv_m_rostovskaya_salskiy_r-n_salsk_pryamaya_ul_68349914_99/">https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_6000_kv_m_rostovskaya_salskiy_r-n_salsk_pryamaya_ul_68349914_99/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_1000_kv_m_rostovskaya_millerovskiy_r-n_millerovo_promyshlennaya_ul_6837868753/">https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_1000_kv_m_rostovskaya_millerovskiy_r-n_millerovo_promyshlennaya_ul_6837868753/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_1074_kv_m_rostovskaya_volgodonsk_8-ya_zavodskaya_ul_13_6830362_179/">https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_1074_kv_m_rostovskaya_volgodonsk_8-ya_zavodskaya_ul_13_6830362_179/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_1944_kv_m_rostovskaya_volgodonsk_6-ya_zavodskaya_ul_35_6833234_657/">https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_1944_kv_m_rostovskaya_volgodonsk_6-ya_zavodskaya_ul_35_6833234_657/</a>

**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 кредитовая, 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, предопределяемых 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. 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. Корректирующий коэффициент на торг принят по данным раздела 2.11.3 для активного рынка универсальных низкокласных производственно-складских объектов (арендные ставки, среднее значение диапазона).

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

8. Площадь. Площадь объекта оценки свыше 1000 кв.м.(средняя площадь зданий в составе объекта). Площади аналогов различны. Корректировка принята по данным раздела 2.11.3.

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 25. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 000	800	1 000	1 000
Корректировки по элементам сравнения:					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	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	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,00	1,21	1,21	1,21	1,21
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	0,83	0,92	0,83	0,83	0,83
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,37	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	747	1 004	993	906	906
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>911</b>				
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73				
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,47				
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>665</b>				
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 340</b>				
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	8 125,48				
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	795,25				
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	311,47				
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>8 351 856</b>				

### 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 таблицы (Таблица 28).

**2.1. Процент недозагрузки на активном рынке**

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	13,8% - 15,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	12,5% - 14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	14,0% - 15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9% - 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	13,0% - 15,2%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	8,7% - 20,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	7,8% - 19,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	9,0% - 20,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	12,5% - 25,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	8,4% - 19,8%

33 34

**Рис. 18. Значения недозагрузки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.**

**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.

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка<sup>7</sup>.

Расчет земельного налога и налога на имущество приведен ниже.

**Таблица 26. Расчет налога на имущество и земельного налога.**

Объект	База налога	База налога, руб.	Ставка налога, % к базе	Размер налога в год, руб.
Земельный участок площадью 21804,18 кв.м	кадастровая	10 266 413	1,5%	153 996
Здание электростанции	остаточная	100 833	2,2%	2 218
Здание насосной	остаточная	53 333	2,2%	1 173
Здание производственного склада	остаточная	891 667	2,2%	19 617
Земельный участок площадью 21500 кв.м	кадастровая	10 063 935	1,5%	150 959
Административный корпус	остаточная	1 770 833	2,2%	38 958
Главный корпус	остаточная	1 600 833	2,2%	35 218
Разборочный цех	остаточная	3 865 833	2,2%	85 048
Приемо-сдаточный цех	остаточная	11 962 500	2,2%	263 175
Здание склада	остаточная	9 429 167	2,2%	207 442
<b>Сумма земельного налога</b>				<b>304 955</b>
<b>Сумма налога на имущество</b>				<b>652 850</b>

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

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

- где:  $C_1$  – страховые платежи, руб.;
- $V_p$  – страховая сумма имущества, руб.;
- $I_p$  – базовая страховая премия, %;

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

К – 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 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 27. 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%<sup>8</sup> 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. 1. Копия страницы справочника СРД-24, 2020**

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

<sup>8</sup> Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23. 2019, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

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 составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износа 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 28).

**7.5. Определение 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.

Для целей настоящей оценки в качестве ставки капитализации принята величина доходности универсальных производственно–складских объектов по данным Справочника оценщика недвижимости. (Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород)

Значение принято по верхней границе расширенного интервала в размере 13,9%.

**4.1. Текущая доходность на активном рынке**

**4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	10,1%	12,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	10,6%	12,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,2%	13,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	9,5%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,7%	12,9%

**Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 24

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	8,2% - 13,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	8,7% - 14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,0% - 16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,8% - 13,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,8% - 14,9%

**Рис. 19. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др.**

**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 28. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.**

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Определение общих потерь</b>		
Скидка на недозагрузку	14,80%	
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
<b>Общие потери по объекту оценки, %</b>	<b>14,80%</b>	
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>652 850</b>	отдельный расчет
<b>Земельный налог, руб</b>	<b>304 955</b>	отдельный расчет
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	30 521 667	
Страховая премия, %	0,096%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	<b>29 301</b>	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	8 351 856	
Расходы на управление, %	<b>1,00%</b>	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.
<b>Расходы на управление, руб.</b>	<b>83 519</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	<b>30 521 667</b>	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	<b>20</b>	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	<b>12,00%</b>	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php">http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php</a> 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, %	6,61%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
<b>Величина ежегодных отчислений, руб.</b>	<b>93 196</b>	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>		
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.</b>	<b>8 351 856</b>	
Общие потери по объекту оценки, %	14,80%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>7 115 781</b>	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	652 850	
налог на землю, руб.	304 955	
страховой сбор, руб.	29 301	
расходы на управление, %	83 519	
Переменные операционные расходы, руб.	<b>0</b>	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 070 625	
Резерв на замещение, руб.	93 196	
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>5 951 961</b>	
Ставка капитализации	<b>13,9%</b>	см. расчет
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб., без НДС</b>	<b>42 820 000</b>	

Источник: расчеты оценщика

Разбивка результата на отдельные инвентарные объекты в составе объекта оценки

произведена пропорционально долям отдельных объектов в результатах сравнительного подхода, после вычета стоимости земельных участков, принятой по результатам сравнительного подхода.

**Таблица 29. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.**

Наименование	Доля в стоимости улучшений за вычетом цены земли (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, с 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 – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	–	4 736 000	4 736 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	0,3%	113 855	136 626
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	0,2%	59 719	71 663
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	3,0%	1 003 666	1 204 399
<b>Всего по объекту</b>		<b>5 913 240</b>	<b>6 148 688</b>
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	–	4 670 000	5 604 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	6,0%	1 993 913	2 392 696
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	5,4%	1 802 278	2 162 733
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	13,0%	4 352 743	5 223 291
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	40,3%	13 470 257	16 164 308
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	31,8%	10 617 569	12 741 083
<b>Всего по объекту</b>		<b>36 906 760</b>	<b>44 288 112</b>
<b>Всего</b>	<b>100,0%</b>	<b>42 820 000</b>	<b>50 436 800</b>

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 30. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки**

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного 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	4 736 000	4 736 000	1	0	4 736 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер:	125 000	136 626	1	0	125 000

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
61:31:0000000:3090					
Здание насосной, производственное, площадь 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	65 000	71 663	1	0	65 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 100 000	1 204 399	1	0	1 100 000
Всего по объекту					<b>6 026 000</b>
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	4 670 000	5 604 000	1	0	4 670 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 186 000	2 392 696	1	0	2 186 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	1 976 000	2 162 733	1	0	1 976 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	4 771 000	5 223 291	1	0	4 771 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	14 765 000	16 164 308	1	0	14 765 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	11 638 000	12 741 083	1	0	11 638 000
Всего по объекту					<b>40 006 000</b>
<b>Всего</b>	<b>46 032 000</b>	<b>50 436 800</b>			<b>46 032 000</b>

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 31. 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.	46,0
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	37,5
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	54,5

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 37,5–54,5 млн. руб.

**9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 15.01.2021 года составляет округленно:

**46 032 000**

(Сорок шесть миллионов тридцать две тысячи) рублей 00 копеек.

Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет:

**39 927 666,68**

(Тридцать девять миллионов девятьсот двадцать семь тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 68 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 32. Итоговая сводная таблица**

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
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	4 736 000,00	–	4 736 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090	125 000,00	20 833,33	104 166,67
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	65 000,00	10 833,33	54 166,67
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 100 000,00	183 333,33	916 666,67
<b>Всего по объекту</b>	<b>6 026 000,00</b>	<b>214 999,99</b>	<b>5 811 000,01</b>
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	4 670 000,00	–	4 670 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 186 000,00	364 333,33	1 821 666,67
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075	1 976 000,00	329 333,33	1 646 666,67
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0076	4 771 000,00	795 166,67	3 975 833,33
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	14 765 000,00	2 460 833,33	12 304 166,67
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	11 638 000,00	1 939 666,67	9 698 333,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>40 006 000,00</b>	<b>5 889 333,33</b>	<b>34 116 666,67</b>
<b>Всего</b>	<b>46 032 000,00</b>	<b>6 104 333,32</b>	<b>39 927 666,68</b>

Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

## 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 Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

## 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. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2016. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2016.
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

#### Нормативные и правовые акты

5. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. 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;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
10. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
11. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

12. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
13. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
14. Официальный сайт Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).
15. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Ростовской области, <http://www.don-agro.ru/>
16. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
17. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
18. Портал Multilisting.Ru
19. Портал Move.Ru
20. Иные ресурсы Интернета (см по тексту отчета).

## 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.



Фото.1 Литер Д,нД,д Здание  
производственного склада



Фото.2 Земельный участок 61 31 110116  
0002



Фото.3 Земельный участок 61 31 110116  
0004



Фото.4 Земельный участок 61 31 110116  
0004



Фото.5 Земельный участок 61 31 110116  
0004



Фото.6 Земельный участок 61 31 110116  
0002



Фото.7 Земельный участок 61 31 110116 0004



Фото.8 Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.9 Литер Аа Разборочный цех



Фото.10 Литер А1 Административный корпус



Фото.11 Литер А3 Главный корпус



Фото.12 Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.13 Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.14 Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.15 Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.16 Литер Аа Разборочный цех



Фото.17 Литер Аа Разборочный цех



Фото.18 Литер Б Здание склада



Фото.19 Литер Д,нД,д Здание производственного склада



Фото.20 Литер Щ Здание насосной



Фото.21 Литер Я Здание электростанции

### П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

#### Аналоги земельных участков

##### Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_19200\_kvm\_ploschadyu\_192\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_r-n\_hutor\_lenina\_6812127702/

Недвижимость на Move.ru - Ростовская область - г. Батайск

## Продам землю промышленного назначения, 1.92 га, Батайск

3 500 000 ₽ цена за га 1 822 917 ₽

г. Батайск полный адрес

26 сентября 2018 346 (+2 за сегодня) Обновлено 7 января

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Денис Скрынников  
Собственник

**+7 (918) 579-48-57**

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

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.



**ЖК Новоград Павдино**

Новогодняя акция: скидки 10% на покупку квартиры до 17 января! Своя квартира рядом с м. Некрасовка от 3,0 млн.

+7 (495) 127-65-...

Показать телефон

Все спецпредложения

#### Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 500 000 ₽	Площадь участка:	1.92 га
Цена за га:	1 822 917 ₽	Дата публикации:	26 сентября 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	7 января
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	681-212-770-2
Тип объявления:	вторичка		

#### Описание

Участок промназначения пк 4 находится в промаоне хутора Ленина недалеко от м 4 площадь 1.9 га подъездные пути асфальтированы электро сети проходят по участку есть фундаменты под строительство ангара или цеха отсыпана площадка под стоянку



**Квартиры с**

2-комнатная кварти

реклама

Школа танцев

Балетная школа ИИВ

Купи промышленную

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_10800\_k\_vm\_ploschadyu\_108\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_r-n\_hutor\_lenina\_6831510617/

**Продам землю промышленного назначения, 1.08 га, Батайск**

4 000 000 ₽ цена за га 3 703 704 ₽

г. Батайск полный адрес

15 ноября 2019 235 (+1 за сегодня) Обновлено 7 января

Пожаловаться Заметка Печать PDF

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	4 000 000 ₽	Площадь участка:	1.08 га
Цена за га:	3 703 704 ₽	Дата публикации:	15 ноября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	7 января
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-151-061-7
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В ХУТОРЕ ЛЕНИНА - 1,1 га  
 УДОБНЫЙ ВЫЕЗД НА М - 4 - 100 метров  
 НЕПОСРЕДСТВЕННАЯ БЛИЗОСТЬ ТРАНСПОРТНОЙ РАЗВЯЗКИ ПОЗВОЛЯЕТ ВЫЕЗЖАТЬ С УЧАСТКА НА М-4 ВО ВСЕХ НАПРАВЛЕНИЯХ.  
 КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 61-02-0060101-3515  
 ЭЛЕКТРИЧЕСТВО И ГАЗ ПОДВЕДЕНЫ К УЧАСТКУ.  
 ТОРГ ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА  
 4000000 рублей ЗА ВСЬ УЧАСТОК.

**Андрей**  
 Собственник  
**+7 (919) 885-31-11**  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Вестердам - комфорт-класс в ЗАО!**  
 Старт продаж нового корпуса! Квартыры у метро от 8,5 млн ₽! с отделкой и без! Льготная ипотека от 5,5%

Показать телефон

Все спецпредложения

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_30000\_kvm\_ploschadyu\_300\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_bataysk\_rostovskaya\_azovskiy\_rn\_6842935868/

**Продается земля промышленного назначения, 3 га, Батайск**

20 000 ₽ цена за га 6 667 ₽

г. Батайск полный адрес

30 июля 2020 127 (+3 за сегодня) Обновлено 3 января

Ростов-на-Дону

Сергей  
Собственник  
**+7 (952) 578-02-11**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными предложениями**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**МИЦ. НОВЫЙ ГОД.**  
СКИДКА 10% НА КВАРТИРЫ  
ЖК Южное Бурино  
Новогодняя акция: скидки 10% на покупку квартиры до 17 января! Своя квартира рядом с м. Коммунарка от 4,0 млн.  
+7 (495) 461-43-...  
Показать телефон  
Все спецпредложения

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	20 000 ₽	Площадь участка:	3 га
Цена за га:	6 667 ₽	Дата публикации:	30 июля 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	5 января
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-293-586-8
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
Асфальт до участка , газ среднего давления 27 куб/час; электроэнергия до 1,5 МВт, вода , 3 класс вредности . С возможностью ввода ЖД тупика . Так же к рассмотрению - 7,8 га , 10 га , 1 га , 0,5 га. С аналогичными параметрами участки смежные . Общая площадь участков 40,2 га 10 км от Ростова . Торг , обмен , возможна рассрочка . Подробности по телефону .

Ипотека 4,79% на весь срок

Maybach 62 2009

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_42000\_kvadr\_m\_ploschadyu\_420\_sotok\_rostovskaya\_azovskiy\_r-n\_ovoschnoy\_ul\_maksima\_gorkogo\_7\_6845711174/

Ростовская область | Москва | Московская область | Новая Москва | Еще | Разместить объявление | Зарегистрироваться | Войти

move.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Еще

Недвижимость на Move.ru | Ростовская область | р.н. Азовский | п. Овощной

## Продаем землю промышленного назначения, 4.2 га, Овощной, ул. максима горького, 7

8 500 000 Р цена за га 2 023 810 Р

Азовский р-н п. Овощной ул. максима горького 7

Добавить в избранное

25 сентября 2020 | 74 (+3 за сегодня) | Обновлено 5 января

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

4,2 га

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	8 500 000 Р	Площадь участка:	4.2 га
Цена за га:	2 023 810 Р	Дата публикации:	25 сентября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	5 января
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-571-117-4
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается право аренды (до 2052 г.) на земельный участок промышленного назначения, площадью 4.2 га. Месторасположение: Ростовская область, Азовский район, п. Овощной, ул. Максима Горького, д. 10. Участок расположен на первой линии ул. Максима Горького, преимущественно в окружении производственно-логистических зон и малоэтажной жилой застройки. В 120 метрах к северу от участка проходит трасса Ростов-Азов. Кадастровый номер 61:01:130101:342. Документы готовы к сделке. Звоните! Овощной п. улица Максима Горького 7, производственный участок 420 соток.

Григорьева Светлана Алексеевна  
+7 (910) 001-22-92  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передвайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Город-парк «Первый Московский»  
Квартиры у леса от 33 000 руб. в месяц. 5 минут до м. Филатов Луг. Дворы без машин. 5 детских садов, 3 школы.  
Сайт застройщика  
Все спецпредложения

Школа танцев  
Балетная школа Libe

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_20000\_kv\_kv\_ploschadyu\_200\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_r-n\_schepkinskoe\_selskoe\_oktyabrskiy\_ul\_lenina\_6847483200/

Ростовская область | Москва | Московская область | Новая Москва | Елец | Разместить объявление

move.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Еще

Недвижимость на Move.ru | Ростовская область | р.н. Аксайский | п. Октябрьский

### Продажа земли промышленного назначения, 2 га, Октябрьский, ул. Ленина

4 000 000 Р цена за га 2 000 000 Р

Аксайский р-н п. Октябрьский ул. Ленина полный адрес

12 ноября 2020 | 46 (+2 за сегодня) | Обновлено 5 января

Пожаловаться | Заметке | Печать | PDF

Алексей  
Собственник  
**+7 (928) 100-82-40**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**МИЦ. НОВЫЙ ГОД.**  
СКИДКА 10% НА КВАРТИРЫ

**ЖК Южное Бурино.**  
Новогодняя акция: скидки 10% на покупку квартиры до 17 января! Своя квартира рядом с м. Коммунарка от 4,0 млн.  
**+7 (495) 461-43-...**  
Показать телефон  
Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу	
Цена:	4 000 000 Р
Цена за га:	2 000 000 Р
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	промышленного назначения
Тип объявления:	вторичка
Площадь участка:	2 га
Дата публикации:	12 ноября 2020
Дата обновления:	5 января
ID:	684-748-320-0

**Описание**  
Продаётся участок 2 гектара, Аксайский р-он п. Октябрьский Хорошее место. Ростов Аксай,Новочеркасск и аэропорт Платов в 20 минутах езды. Свет по меже. К участку подъезд асфальт. Земли поселений. Хорошему покупателю хороший торг. В собственности более 5 лет Я собственник.

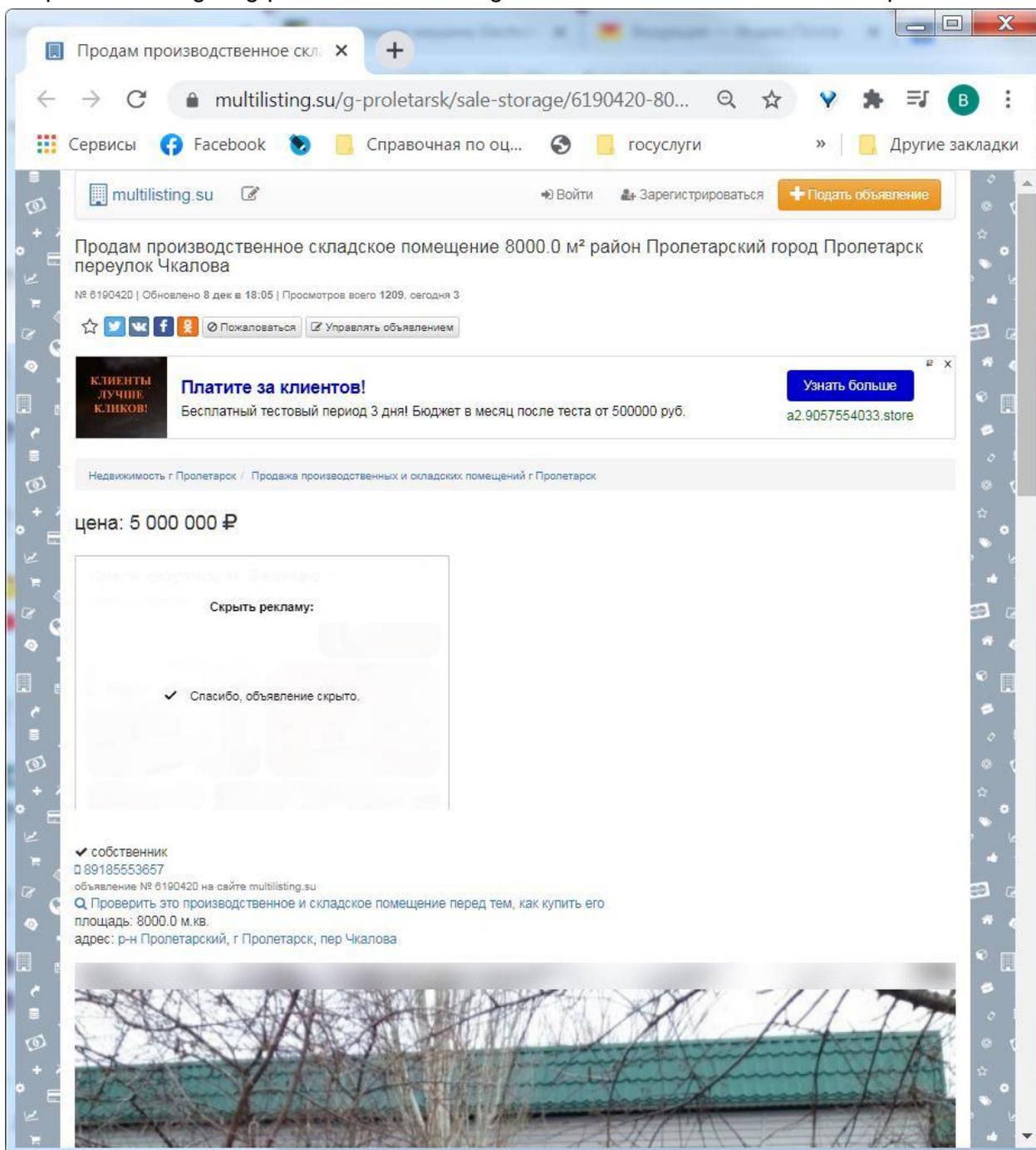
Квартиры с отделкой от 19 млн

Школа танцев

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://multilisting.su/g-proletarsk/sale-storage/6190420-8000-0-m-5000000-rub-per-chkalova



Продам производственное скл. x

multilisting.su/g-proletarsk/sale-storage/6190420-80...

Сервисы Facebook Справочная по оц... госуслуги Другие закладки

✓ собственник  
 ☎ 89185553657  
 объявление № 6190420 на сайте multilisting.su  
 🔍 Проверить это производственное и складское помещение перед тем, как купить его  
 площадь: 8000.0 м.кв.  
 адрес: р-н Пролетарский, г Пролетарск, пер Чкалова




Продается производственная база, расположенная на земельном участке площадью 0,8 га на въезде в г. Пролетарск (автодорога Б. Орловка-Пролетарск) рядом с элеватором. Имеется офис 187 кв.м, состояние отличное, годен для проживания (кухня, санузел), склад из сэндвич-панелей 360 кв.м, склад кирпичный 120 кв.м, собственная подстанция 400 квт, газ, вода, телефон, асфальт. Идеально для открытия производства или базы с/х предприятия. Цена- 5 млн, с реальным покупателем возможен еще торг. Можно рассмотреть вариант аренды с последующим выкупом или поэтапной оплаты. Если есть интерес-звоните, обсудим!

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_21438\_kvm\_ploschadyu\_20100\_soto\_k\_rostovskaya\_oblast\_shahty\_mirovaya\_kommuna\_6840246897/

**Продам помещение свободного назначения, 2143.8 м², 201 га, Шахты, улица Мировая Коммуна**

10 500 000 ₽ цена за м² 4 898 ₽ г. Шахты ул. Мировая Коммуна

4 июня 2020 223 (+1 за сегодня) Обновлено 9 января

**ПНС в продажу**

Цена:	10 500 000 ₽	Общая площадь:	2143.8 м²
Цена за м²:	4 898 ₽	Площадь участка:	201 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	4 июня 2020
Тип объекта:	пнс	Дата обновления:	9 января
Тип объявления:	вторичка	ID:	684-024-689-7

**Описание**

Продается промышленно складской комплекс. Площадь земельного участка 20100 м2, назначение - земли поселений. Территория полностью огорожена, свой въезд. На территории расположены 7 объектов капитального строительства площадью 2143,8 м2. Возможно увеличение мощности электросети до необходимой для Вашего производства. Отвечу на все вопросы. При звонке указывайте номер 4007380

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_3150\_kv\_mrostovskaya\_o\_shahty\_6817909868/

Недвижимость на Move.ru - Ростовская область - г. Шахты

### Продается производственное помещение, 3150 м², Шахты

14 250 000 ₪ цена за м² 4 524 ₪ г. Шахты полный адрес

руб дол евро

14 февраля 2019 167 (+2 за сегодня) Обновлено вчера в 01:56 Пожаловаться Заметка Печать PDF

Алексей  
Собственник  
**+7 (903) 437-16-12**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передвайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не полагаться на устные обещания.

Снимите жильё рядом с подъёмником

Найти

**Avito**

Экспертиза «Институт качества»  
Хрген P7 2020

**ПП в продажу**

Цена:	14 250 000 ₪	Общая площадь:	3150 м²
Цена за м²:	4 524 ₪	Дата публикации:	14 февраля 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 01:56
Тип объекта:	пп	ID:	681-790-986-8
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Комплексо производственных зданий площадью от 50 до 16000 кв. м. расположенный в районе «Юный Спартак» площадь участка 18000 кв. м. Есть возможность погрузки-разгрузки железнодорожного транспорта (свой тулик на 4 вагона). Помещения частично заняты арендаторами. Двухэтажное офисное здание площадью 450 кв. м. Своя электроподстанция 380В, 420 Квт. Цена договорная. рассматривю варианты обмена.

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_11000\_kvm\_rostovskaya\_shahty\_rynochnyy\_per\_67a\_6836524515/

**7 000 000 ₪** цена за м² 636 ₪

г. Шахты  
полный адрес

14 марта 2020 119 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:00

Пожаловаться Заметка Печать PDF

**Николай**  
Собственник  
**+7 (928) 476-68-88**  
Собщиите продажу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передвайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ**

**КВАРТИРЫ**  
ОТ 19,5 МЛН РУБЛЕЙ

**ПП в продажу**

Цена:	7 000 000 ₪	Общая площадь:	11000 м²
Цена за м²:	636 ₪	Дата публикации:	14 марта 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:00
Тип объекта:	пп	ID:	683-652-451-5
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продам производственный участок ПЛОЩАДЬ 1.1 ГА, с помещениями различного назначения. Возможно нарезать разные участки по фасаду, все в собственности.  
Центральная канализация, хорошее давление воды,  
Большие мощности электр энергии 200кВт, используется под рыбный цех, на участке 5 объектов недвижимости различного назначения

- 1) Административное здание: площадь 139,7 кв. м.
- 2) Резервная: площадь 53,9 кв.м.
- 3) Холодильник различных температурный режим, площадь 1119,5 кв.м. (требуется ремонта, за наш счёт)
- 4) цех площадь 160,5 кв.м.
- 5) Здание цеха: площадь 574,6 кв.м.

Экспертиза «Институт качества»  
Maybach 62 2009  
Управление арендными отношениями

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_58199\_kvm\_rostovskaya\_volgodonsk\_promyshlennaya\_ul\_3\_6810402281/

Недвижимость на Move.ru - Ростовская область - г. Волгодонск

## Продаю помещение свободного назначения, 5819.9 м<sup>2</sup>, Волгодонск

19 300 000 ₪ цена за м<sup>2</sup>  
3 316 ₪ г. Волгодонск  
почтовый адрес [Добавить в избранное](#)

руб дол евро

3 августа 2018 740 (+2 за сегодня) Обновлено 7 января [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Банк ВТБ (ПАО)**  
+7 (800) 200-24-20  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными условиями, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**РЕЗИДЕНЦИИ АРХИТЕКТОРОВ**  
**ВЫГОДА до 1,2 МЛН РУБЛЕЙ**  
WAF DEVELOPMENT  
Застройщик: АО "Специализированный застройщик МТСК" Проектная декларация на сайте nvdz.ru. Предложение не является публичной офертой. Количество копий ограничено, условия акции на рекламном сайте.

**ПСН в продажу**

Цена:	19 300 000 ₪	Общая площадь:	5819.9 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	3 316 ₪	Дата публикации:	3 августа 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	7 января
Тип объекта:	псн	ID:	681-040-228-1
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается нежилое помещение с земельным участком, расположенное по адресу: г. Волгодонск ул. Промышленная 3. Общая площадь здания 5819.9 кв. м., в том числе: офисные помещения – 485,7 кв. м, производственно-складские помещения – 5185 кв. м, пристройка – 149,2 кв. м. Площадь земельного участка 143,82 сотки в собственности. Состояние: удовлетворительное, часть помещений требует ремонта. Существующие ограничения, не зарегистрированы. Сделка проводится по цене продажи, должна быть собственником продавца, должна быть собственником продавца. Сделка может

**Экспертиза «Институт качества»**  
Институткачества >

**Maybach 62 2009**  
auto.ru >

Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_8785\_kv\_m\_ploschadyu\_103\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_volgodonsk\_ul\_zavodskaya\_2-ya\_d\_25\_6848149691/

**Продаю производственное помещение, 8785 м², 1.03 га, Волгодонск, 25**

39 969 855 ₽ цена за м² 4 550 ₽ г. Волгодонск 25 полный адрес [Добавить в избранное](#)

руб дол евро [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

3 декабря 2020 82 (+3 за сегодня) Обновлено 7 января

**+7 (343) 227-85-77**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта. Осторожно! Не соглашайтесь на условия мошенников.

**ВЫГОДА**  
до 1,2 МЛН РУБЛЕЙ  
ЗАСТРОЙЩИК: АО "Специализированный застройщик "МОК" Прямая декларация на сайте надзор.рф. Предложение не является публичной офертой. Количество копий ограничено, условия акции на рекламируемом сайте.

**Резиденция Архитекторов**

ПП в продажу	
Цена:	39 969 855 ₽
Цена за м²:	4 550 ₽
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	пп
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	8785 м²
Площадь участка:	1.03 га
Дата публикации:	3 декабря 2020
Дата обновления:	7 января
ID:	684-814-969-1

**Информация о доме**

Адрес: [г. Волгодонск 25](#)

Количество этажей: 2

**Описание**

Производственная база, общей площадью 8 785,9 кв. м, в т. ч.:  
1. Здание, площадь: 156,5 кв. м;

**Renault Espace 2016**  
авто.ru >

**Обманули с инвестициями?**  
mqr.me >

**Стиральная машина Electrolux**

Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_939\_kvm\_rostovskaya\_salskiy\_r-n\_salsk\_traktovaya\_ul\_55\_6845592746/

**Продаю производственное помещение, 939 м², Сальск**

**4 384 000 ₪** цена за м² 4 669 ₪

Сальский р-н г. Сальск

22 сентября 2020 179 (+11 за сегодня) Обновлено 9 января

Анастасия  
+7 (904) 506-04-58  
Собщице продажу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не погостить на уловки мошенников.

**КВАРТИРЫ ОТ 19,5 МЛН РУБЛЕЙ**

**PP в продажу**

Цена:	4 384 000 ₪	Общая площадь:	939 м²
Цена за м²:	4 669 ₪	Дата публикации:	22 сентября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	9 января
Тип объекта:	пп	ID:	684-559-274-6
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается здание цеха связи, площадью 422,1 кв. м, лит. А; здание склада с гаражом, площадь: общая 517,6 кв. м, лит. В, В1, В2, В3. Объекты расположенные на земельном участке общей площадью 11 261 кв. м (собственность)

Квартира сложно продается?

Аналог 8

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_920\_kvm\_ploschadyu\_16\_sotok\_rostov\_vskaya\_rostov-na-donu\_sovetskiy\_6837751367/

**Продам производственное помещение, 920 м², 16 соток, Ростов-на-Дону**

6 500 000 ₽ цена за м² 7 065 ₽ г. Ростов-на-Дону  
полный адрес

8 апреля 2020 121 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:00

**Ольга**  
**+7 (928) 773-07-72**  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Трейд-ин. Выкуп. Продажа**  
pik-broker.ru  
 От 7 дней, все сделаем за вас  
 Решим проблему продажи квартиры и подбора нового жилья.  
**ОТКРЫТЬ**

<b>ПП в продажу</b>	
Цена:	6 500 000 ₽
Цена за м²:	7 065 ₽
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	пп
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	920 м²
Площадь участка:	16 соток
Дата публикации:	8 апреля 2020
Дата обновления:	сегодня в 02:00
ID:	683-775-136-7

**Описание**  
 Продаю капитальное производственное здание общей S-920 кв. м, на земельном участке S-16 соток. Все коммуникации: газ, вода, электричество, отопление, канализация, генератор. Имеется интернет, установлена система видеонаблюдения, охранная сигнализация. Есть офисные помещения со сплит системами, с/у, душ. Стрoение и земля в собственности. Возможно увеличить производственную территорию ещё на 18 соток за счет соседнего участка. Объект расположен в Мясниковском районе в 15 км от Ростова

**Maybach 62 2009**  
auto.ru

**Обманули с инвестициями?**  
mrgz.me

**645 зданий**

Аналоги аренды

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\_pp\_ploschadyu\_4000\_kv\_m\_rostovskaya\_taganrog\_instrumentalnaya\_ul\_2\_6847395876/

**Сдаю производственное помещение, 4000 м<sup>2</sup>, Таганрог**

400 000 ₪ цена за м<sup>2</sup>  
100 ₪

руб дол евро в месяц без комиссии

г. Таганрог почтовый адрес

10 ноября 2020 53 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:10

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Кабалдина Диана  
+7 (928) 135-77-50  
Собщиите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Переводите деньги только после просмотра объекта. Соглашайтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**ПП в аренду**

Цена:	400 000 ₪ в месяц	Общая площадь:	4000 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	100 ₪	Дата публикации:	10 ноября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:10
Тип объекта:	пп	ID:	684-739-587-6
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
Сдаётся помещение

РЕЗИДЕНЦИИ ЛОФТ НА НАБЕРЕЖНОЙ

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\_sklad\_ploschadyu\_6000\_kv\_m\_rostovskaya\_salskiy\_r-n\_salsk\_pryamaya\_ul\_6834991499/

**Сдаем склад, 6000 м², Сальск**

100 ₺  
руб. Долл. Евро в месяц без комиссии

Сальский р-н г. Сальск  
полный адрес

5 февраля 2020 297 (+1 за сегодня) Обновлено 7 января

Юрий  
Собственник  
**+7 (928) 614-07-07**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Сопровождайтесь с остальными продавцами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**ИНВЕСТИЦИИ  
ВЫСОКОЙ  
НАДЕЖНОСТИ**

Доходность до  
**15%**

Рассрочка  
до **3-х лет**

**Class A**

**Склад в аренду**

Цена:	100 ₺ в месяц	Общая площадь:	6000 м²
Комиссия агенту:	без комиссий	Дата публикации:	5 февраля 2020
Тип объекта:	склад	Дата обновления:	7 января
Тип объявления:	вторичка	ID:	683-499-149-9

**Описание**

Сдаётся производственная база в г.Сальск Ростовской обл., 3,6Га, 6000м2 со складскими и административными помещениями. Удобное месторасположение для заезда и разгрузки большегрузной техники со стороны федеральных трасс. Есть площадки для увеличения складского хранения. Возможна сдача частями.  
Так же есть участки, складские помещения и ангары различной квадратуры. Вся недвижимость и участки находятся в собственности.

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\_sklad\_ploschadyu\_1000\_kv\_m\_rostovskaya\_millerovskiy\_r-n\_millerovo\_promyshlennaya\_ul\_6837868753/

**Сдается склад, 1000 м<sup>2</sup>, Миллерово**

80 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>  
80 ₽ руб дол евро в месяц без комиссии

Миллеровский р-н г. Миллерово полный адрес

11 апреля 2020 405 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:00

Денис  
Собственник  
**+7 (909) 408-18-55**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**STONE TOWERS**  
продажа  
офисов  
Рост стоимости недвижимости 40%  
Офисы от 215 000 руб./м<sup>2</sup> Белорусский деловой район  
STONE HEDGE  
[Перейти на сайт >](#)

Склад в аренду	
Цена:	80 000 ₽ в месяц
Цена за м <sup>2</sup> :	80 ₽
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	склад
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	1000 м <sup>2</sup>
Дата публикации:	11 апреля 2020
Дата обновления:	сегодня в 02:00
ID:	683-786-875-3

[https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=L&ai=CRVspv-D9X\\_CXD4-iYPPFpaqJ2oiG82Dml\\_7b1qz9mrrn0kRs...](https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=L&ai=CRVspv-D9X_CXD4-iYPPFpaqJ2oiG82Dml_7b1qz9mrrn0kRs...)

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\_pp\_ploschadyu\_1074\_kvm\_rostovskaya\_volgodonsk\_8-ya\_zavodskaya\_ul\_13\_6830362179/

Ростовская область | Москва | Московская область | Новая Москва | Санкт-Петербург | Ленинградская область | Кузнецкие города | Еще | Разместить объявление | 0 | Зарегистрироваться | Войти

move.ru | Продажа | Аренда | Новостройки | Коммерческая | Спецпредложения | СМИ | Еще

Недвижимость на Move.ru | Ростовская область | г. Волгоград

### Сдаем производственное помещение, 1074 м<sup>2</sup>, Волгоград

107 400 ₽ | цена за м<sup>2</sup> 100 ₽ | руб | дол | евро | в месяц без комиссии

г. Волгоград | полный адрес

19 октября 2019 | 324 (+2 за сегодня) | Обновлено сегодня в 01:58

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Руслан  
Собственник  
+7 (938) 150-72-45  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**ЛитРес:**  
И ТЬМА ВЕРНУЛА СВЕТ  
ВИСТОР ДАНИ  
спасаем рынку книг

**International 1995**  
auto.ru >

**ПП в аренду**

Цена:	107 400 ₽ в месяц	Общая площадь:	1074 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	100 ₽	Дата публикации:	19 октября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 01:58
Тип объекта:	пл	ID:	683-036-217-9
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\_pp\_ploschadyu\_1944\_kvm\_rostovskaya\_volgodonsk\_6-ya\_zavodskaya\_ul\_35\_6833234657/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\_pp\_ploschadyu\_1944\_kvm\_rostovskaya\_volgodonsk\_6-ya\_zavodskaya\_ul\_35\_6833234657/. The page title is "Сдам производственное помещение, 1944 м², Волгодонск". The price is listed as 194 400 RUB per month, with a price per square meter of 100 RUB. The location is Volgograd, 6th Zavodskaya Street. The listing was published on December 21, 2019, and has 355 views. The contact information for the owner, Ruslan, is +7 (938) 150-72-45. A large photograph of the industrial building is shown, along with a smaller photo of a dog. A table below the main image provides details about the rental terms, including the price, area, and publication date.

Недвижимость на Move.ru - Ростовская область - г. Волгодонск

### Сдам производственное помещение, 1944 м², Волгодонск

194 400 ₴ цена за м²  
100 ₴ г. Волгодонск полный адрес ★ Добавить в избранное

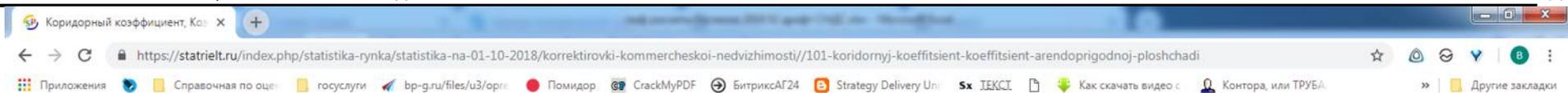
руб [долл](#) [евро](#) в месяц без комиссии 21 декабря 2019 355 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:58 Пожаловаться Заметка Печать PDF

Руслан  
Собственник  
**+7 (938) 150-72-45**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**ПП в аренду**

Цена:	194 400 ₴ в месяц	Общая площадь:	1944 м²
Цена за м²:	100 ₴	Дата публикации:	21 декабря 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 01:58
Тип объекта:	пл	ID:	683-323-465-7
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**



**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади**

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площадки лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K_{корид.} = S_{общ.} / S_{арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{арендопригодн.} = S_{арендопригодн.} / S_{общ.} = 1 / K_{корид.}$$

Проанализировав более трехсот технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты портала StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Например, чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по данным портала StatRielt

№	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
<b>1. Здания, построенные до 1992 года</b>					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	<b>1,12</b>	0,84 – 0,96	<b>0,90</b>
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	<b>1,20</b>	0,77 – 0,91	<b>0,84</b>
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	<b>1,08</b>	0,86 – 0,98	<b>0,93</b>
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	<b>1,10</b>	0,84 – 0,98	<b>0,91</b>
<b>2. Здания, построенные после 1991 года</b>					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	<b>1,18</b>	0,83 - 0,87	<b>0,85</b>
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	<b>1,16</b>	0,83 - 0,89	<b>0,86</b>
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	<b>1,05</b>	0,92 - 0,98	<b>0,95</b>
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	<b>1,09</b>	0,86 - 0,98	<b>0,92</b>

Назад

Вперед

Регистрация  
 Забыли логин?  
 Забыли пароль?

**Наши главные партнеры**

- В Лондоне вырос спрос на элитную недвижимость со стороны россиян. Отмечается, что нынешний уровень интереса в элитной недвижимости Лондона со стороны россиян резко контрастирует с показателями третьего квартала 2016 года, когда всего 6 процентов сделок свыше 10 миллионов фунтов приходилось на уроженцев Российской Федерации.
- В Швеции на продажу выставлено рекордное число новостроек. На шведском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Hemnet, причём больше всего их число растёт в Вестра-Гёталанде.
- Три ЖК «Лидер Групп» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит». Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань капитанов» на намывных территориях Васильевского острова.
- Гонконгская компания строит микрорайон во Владивостоке.

## П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Исх. № 2-дл  
От « 11 » января 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по заданию на оценку №15 от 11.01.2021 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 170 000,00
2.	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-002 Кадастровый номер 61:31:0000000:3090	100 833,33
3.	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Условный номер: 61-61-37/027/2005-003 Кадастровый номер 61:31:0000000:3089	53 333,33
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-001 Кадастровый номер 61:31:0000000:3093	891 666,67

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 098 000,00
2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-247 Кадастровый номер 61:31:0000000:2429	1 770 833,33
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-245 Кадастровый номер 61:31:0110116:75	1 600 833,33
4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-246 Кадастровый номер 61:31:0110116:76	3 865 833,33
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-244 Кадастровый номер 61:31:0110116:77	11 962 500,00
6.	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	9 429 166,67

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

У П Р А В Л Я Ю Щ А Я К О М П А Н И Я  
**ТрастЮнион**  
 Э С С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 7-21  
 От « 11 » января 2021 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов  
 для оценки имущества по заданию на оценку №15 от 11.01.2021г.  
 к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а также Технические паспорта объектов оценки не изменились.

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	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 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.	10 266 413,4	19.06.2017
2	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-002	61:31:000000 0:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.	261 120,98	01.01.2016
3	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность I. Условный номер: 61-61-37/027/2005-003	61:31:000000 0:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.	390 872,68	01.01.2016
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-001	61:31:000000 0:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.	2 016 322,88	01.01.2016

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	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 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г.	10 063 935,00	01.01.2014
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-247	61:31:000000 0:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г.	4 713 891,41	01.01.2016
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-245	61:31:011011 6:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г.	340 235,76	27.11.2013
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-246	61:31:011011 6:76	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г.	575 200,47	27.11.2013
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-244	61:31:011011 6:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 30.10.2012 г.	1 780 049,67	27.11.2013
6	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность I. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	61:31:011011 6:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г.	1 076 046,56	01.01.2016

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

**ФГИС ЕГРН**  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего по рассмотрению 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Полюснение</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Ридела № _____	Всего листов ридела № _____	Всего листов выписки № _____
12.08.2020	№ 99/2020/3 42378551		
Кадастровый номер:		61:31:0110116:76	

Номер кадастрового журнала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Вид присвоенной государственной учетной единицы:	Учетная единица 51-61-3/А/21/2013-46, Инвентарный номер ИТ/3
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Гуляковский район, с. Пролетарск, ул. Тракторная, 2 в/1
Площадь:	1743,2
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение/свояние:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, земельный участок:	Этаж № 1
Идентификационный номер помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	278000,47

Исходящий регистрационный номер	код	ФГИС ЕГРН
полное наименование организации	код	информация, фамилия

М.П.

Помещение			
(ис объект недвижимости)			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 09/2020/3423/78551			
Квартальный номер:		61:01:011016:76	

Кадастровый номер земель и объектов недвижимости, в пределах или иных расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременены объекты недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельно допустимой территории застройки:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав недвижимого комплекса:	
Формы разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенной в виду жилищного назначения специализированного жилищного фонда, к жилищному помещению жилого дома специального назначения или жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
Полное наименование должности	подпись	подпись, печать

М П

Помещение				
(наименование объекта недвижимости)				
Ввод №	Этажность №	Высотный этаж (из № эт.)	Кол-во этажей	Баланс. листы (этажи)
12.08.2020	№ 0993С200342378551			
Кадастровый номер			63:01:0010106/06	

Статус объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости на момент оценки "неучтенный, ранее учтенный"
Ссылка на сведения	Г_ПРС_31_051309061300_051301061000_17112013_0018.XML. Сведения с наименованием объекта «Актуальные незавершенные работы»
Статус	Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Прямое удержание (г.р.з.м.п.т.п.с.з.) Сведения об объекте недвижимости для заполнения раздела 8 отчета в у.о.»
Подписатель отчета	Достин Иван Викторович

Государственный регистратор	Имя	Ф.И.О. И.П.И.
полное наименование организации	подпись	инициалы, фамилия

МП

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Уведомля о зарегистрированных правах

Помещение	
(об объекте недвижимости)	
Лист № _____ Рисунок 2	Всего листов рисунка 2 - _____
12.08.2020 № 99/2020/342378551	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:76
1. Правообладатель (однообладатель):	1.1. Владелец инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвестор"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009, дата в плане 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	доверительное управление, Кадастровый(судебный) номер 61:31:0110116:76. Рыболовский пк., назначение производственное. Плотность обр. 172% 2 кв.м. Этаж: 1. Адрес(место нахождения): Россия, Республика Коми, Промышленный район, г. Просторный, ул. Трехпартийная, 2-я/1
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	61:31:0110116:76-61/040/2020-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Юпитер Эстейт Менеджмент", ИНН 7705794926
3.1 1. Объект недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестор" под управлением Управляющей Компании "Юрфирма" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №ИЗ 2 от 02.07.2020 г.; Протокол Высочерного общего собрания участников Общества о передаче управляющей компании "Траст Юпитер Эстейт Менеджмент" №ИДСУ-19-43 от 30.09.2019 г.

Государственный регистратор		Ф.И.О. ЕПРЕ
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение <span style="float: right;">(из объекта недвижимости)</span>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 09/2020/342378551			
Квартальный номер:		61:01:010116:76	

1.	Правомладность (правообладатели):	1.2	Лица, о правообладателях отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1. Вид:	аренда. Видь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-01-07/025/2014-597	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2019	
3.2.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донецькаль", ИНН: 612008660		
3.2.1. Основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г., Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
5.	Заявлено в судебном порядке право требования:	данных отсутствуют	
6.	Сведения о порожении в отношении зарегистрированного права:	данных отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Прекращаются ли сведения о наличии ограничений, не имеющие реального эффекта (о праве или обременении объекта недвижимости, сведения об объекте недвижимости):	данных отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимости в силу закона подавать заявление лица, право:	данных отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГБС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	полное имя, фамилия и

М.П.

**ФГИС ЕГРН**  
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Идентификатор</b>		<small>(идентификатор)</small>	
Лист № <u>12.08.2020</u> Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375718			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:77	
Номер выдвострового картриджа:	61:31:0110116		
Дата присвоения выдвострового номера:	27.11.2013		
Равно присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 61-61-37/231/2005-2/04, Инвентарный номер: К273		
Адрес:	Росси́я, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1		
Площадь:	5800,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение/класс:	Нежилое помещение		
Номер, при наличии, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Назначение помещения:	жилищное помещение		
Кадастровая стоимость, руб.:	178009357		
Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия

М.П.

<b>Идентификатор</b>		<small>(идентификатор)</small>	
Лист № <u>12.08.2020</u> Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375718			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:77	
Кадастровый номер земельных объектов недвижимости, в пределах которых расположено здание/помещение:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о назначении объекта недвижимости в составе предприятия как юридического лица/иных:			
Сведения о назначении объекта недвижимости, в том числе в виде нежилого помещения:			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о назначении объекта недвижимости в целях культурного назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищной собственности федерального, областного, муниципального уровня, к жилищным жилищным комплексам государственного жилищного назначения или жилищно-коммунальному комплексу:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия	

М.П.

<b>Инициалы</b>			
(наименование)			
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375718		Всего листов выписки: _____	
Кодировый номер:		61:51:0110116:77	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Объект описан:	E_IRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018JML.Сведения о назначении объекта: «Актуальные сведения о недвижимости». Право (бремя) собственности, обременения объекта недвижимости зарегистрировано на земельный объект недвижимости с кадастровым номером «Промышленность» (земельный участок). Сведения о объекте недвижимости указаны в Едином государственном реестре недвижимости.		
Инициалы выписки:	Инициал Иван Николаевич		
Государственный регистратор		Ф.И.О. И.П.И.	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Инициалы</b>			
(наименование)			
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375718		Всего листов выписки: _____	
Кодировый номер:		61:51:0110116:77	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальное предпринимательство «Закрытое публичное инвестиционное фондом» с ограниченной ответственностью «Иксистер»		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Земельная собственность, № 61-61-37/008/2019-576-от 31.08.2019, дата в праве - 31		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, Кодировый(условный) номер: 61:51:0110116:77. Принимательный акт, инициалы: прокладочный. Инициалы: объект 54008 км. Отказ: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Троицкая, 2-а/1		
дата государственной регистрации:	05.08.2020		
номер государственной регистрации:	61:51:0110116:77-61/040/2020-3		
срок, на который условно ограничены права и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023		
3.1.1. лицо, в пользу которого условно ограничены права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрасИдемон Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794526		
основание государственной регистрации:	Сделка: с 05.08.2020 г. в соответствии с условиями договора №11 в Протоколе доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Иксистер" №11 от 05.07.2020 г.; Протокол доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Иксистер" под управлением Управляющей Компании "Иксистер" Общество с ограниченной ответственностью от 20.04.2019 г.		
Государственный регистратор		Ф.И.О. И.П.И.	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

<b>ОТЧЕТ ЕГРН</b>	
в целях государственного учета недвижимости	
Министерство экономического развития Российской Федерации Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Лист № 1	
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Заголовок</b>	
на объект недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов записей: _____
12.08.2020 № 09/003/042373723	
Кадстровый номер:	61:31:0060802429
Номер кадастрового квартала:	61:31:0060000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Регистратор кадастровый учётный номер:	Инициальный номер: 32-Р773, Учётный номер: 61:61:0709:0703:247
Адрес:	Рыбинская набережная, Приморский район, г. Ярославль, ул. Троицкая, д. 2/61
Площадь, м²:	370,8
Назначение:	Нежилое здание
Помещения:	Административный корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	47139141
Государственный регистратор	<b>ОТЧЕТ ЕГРН</b>
подпись заместителя начальника	подпись _____ инициалы, фамилия

М.П.

Лист № 1

<b>Заголовок</b>	
на объект недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов записей: _____
12.08.2020 № 09/003/042373723	
Кадстровый номер:	61:31:0060802429
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, и принадлежащих различным объектам недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машинно-тракторных агрегатов, машин или сооружений:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если включен в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточнены"
Общие сведения:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные действительные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости и не передано этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.4 отсутствуют.

раздела 7 отсутствует. Сведения необходимы или указаны в разделе 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Дроздов Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись: _____ инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, связанном с регистрационными правами

Раздел 2

Выписка		выя объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 2		Всего листов раздела 2: _____	Листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342373733			
Кадастровый номер:		61:31:0080000:2428	
1. Приобретатель (приобретатель):	1.1.	Выделены из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Искандер"	
2. Вид номера и дата государственной регистрации права:	2.1.	Земельная собственность, № 61-61-07/008/2009-573 от 31.06.2005, доля в праве - 1/3	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		ипотека	
дата государственной регистрации:		05.08.2020	
номер государственной регистрации:		61:31:0080000:2428-61/040/2020-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОрион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794526	
основание государственной регистрации:		Принято доверительным управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Искандер" под управлением Управляющей Компании "ИскандерИнвест" Общество с ограниченной ответственностью от 20.04.2019 г.; Исполнение в соответствии №11 в Правлах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Искандер" №11 от 05.07.2020 г.; Синодально-оценочное управление имуществом и иной документом, подтверждающим права на имущество, по договору доверительного управления иными лицами паевым фондом другой управляющей организацией №89-2 от 02.07.2020 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись: _____	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		или объект недвижимости:	
Лист № _____	Листов _____	Всего листов раздела 2: _____	Догов. разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/3423/7373		Догов. листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0080000:2429	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:			
3. Вид:	земельный участок		
3.1. Вид государственной регистрации:	27.11.2014		
3.2. Номер государственной регистрации:	61-61-37025-2014-597		
3.3. Срок, на который устанавливаются ограничения права и обременения объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022		
3.4. Вид, в пользу которого устанавливаются ограничения права и обременения объекта недвижимости:	Обременение ипотечной ответственностью "Кредитный залог "Должник", ИНН: 6128008600		
3.5. Основание государственной регистрации:	Договор залога №20-2014 ИР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
4. Заявленные в судбюро обременения права зрелости:	данные отсутствуют		
6. Сведения о вырванных в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия ипотечного заемщика или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правовые акты и сведения о заключенных соглашениях, но не рассмотренных заявителем о проведении государственной регистрации права (заклада, ипотеки, права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, состоят в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, супруга:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕПРН

полное наименование юр. лица (организации, ИП)

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2020 г., осуществленного на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщается, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
или объект недвижимости:			
Лист № _____	Листов _____	Всего листов раздела 2: _____	Догов. разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/3423/7373		Догов. листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:010116:2	
Номер кадастрового квартала:	61:31:010116		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.07.2006		
Вид права собственности государственной собственности:	данные отсутствуют		
Адрес:	улица Золотая, д.10, стр.1, район Золотой в границах участка, Петровский админ. округ, Ростовская обл., р-н Пролетарский, с/пос. Пролетарск, ул. Коммунальная, 2-а		
Площадь:	21804 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	16253473,4		
Кадастровые номера земельных участков в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:31:0060000:2089, 61:31:0060000:3020, 61:31:0060000:3023, 61:31:0060000:3021, 61:31:0060000:3024, 61:31:0060000:3028		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:31:11:0116:1		
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предмета залога ипотечного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

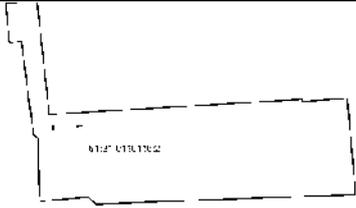
М.П.





Ведомость Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание части земельного участка

Результ

Целевой участок				
(субъект)				
Лист №	Раздел 3	Единиц измерения: 3:	Всего разделов:	Всего листов в разделе:
12.08.2020	№ 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		61:31:011016:2		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор		Подпись		ФГУП ЕГРН
полное наименование организации				исполнитель, фамилия
М.П.				

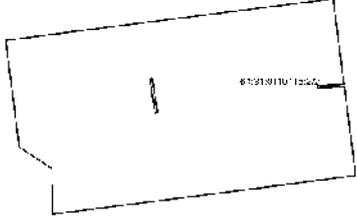
Результ

Ведомость Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Целевой участок				
(субъект)				
Лист №	Раздел 4	Единиц измерения: 4:	Всего разделов:	Всего листов в разделе:
12.08.2020	№ 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		61:31:011016:2		
План (чертеж, схема) части земельного участка				
Учетный номер части: 61:31:011016:2.1				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор		Подпись		ФГУП ЕГРН
полное наименование организации				исполнитель, фамилия
М.П.				

Великая Британия: государственная регистрация недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Листок 4

Земельный участок			
на объекте недвижимости			
Лист № _____	Часть № <u>4</u>	Площадь участка <u>41</u> _____	Площадь участка _____
12.08.2020 № 99/2018/342378153		Площадь участка _____	Площадь участка _____
Кадастровый номер _____		61:31:011016:2	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер: <u>61:31:011016:2</u>	
			
Масштаб 1: _____	Условные обозначения:		
Планировочный рисунок		ФГИС ЦУ	
план земельного участка		информация	
М.П.			

Листок 1

Великая Британия: государственная регистрация недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
на объекте недвижимости			
Лист № _____	Часть № <u>4</u>	Площадь участка <u>41</u> _____	Площадь участка _____
12.08.2020 № 99/2018/342378153		Площадь участка _____	Площадь участка _____
Кадастровый номер _____		61:31:011016:2	
Участковый номер	Площадь (м²)	Сведения об ограничениях в отношении права на объект недвижимости для оформления объекта недвижимости	
1	4	3	
1	27	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.3, 61.4, Постановлением Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" № 678 от 20.11.2009	
2	54	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.3, 61.4, Постановлением Правительства РФ "О порядке учета земель, находящихся в собственности государственных органов и органов местного самоуправления земельных участков, расположенных в границах газораспределительных сетей" № 160 от 24.02.2009	
Планировочный рисунок		ФГИС ЦУ	
план земельного участка		информация	
М.П.			





Целевой участок		Информация		
Лист №	Рядов №	Этаж/этажи	Всего рядов	Всего этажей
12.08.2020	№ 99/2020/342377302	Этаж/этажи: 2		
Квартальный номер:		61:31:0101164		
1.	Учредительские (правообладатели):	1.2. Данные о правообладателе отсутствуют		
2.	Этаж/этажи в кадастровом плане недвижимости:	2.2. Не зарегистрированы		
3.	Ограничения права и обременения объектов недвижимости:			
	3.2.1	ИИС:	ИИС: Нет, объект	
		ИИС государственной регистрации:	27.11.2014	
		ИИС государственной регистрации:	61:31:0101164/001/001/2014/001	
	ИИС, на который установлен ограничитель прав и обременения объекта недвижимости:	6:07:11:0014 по № 12/2002		
	ИИС, в пользу которого установлен ограничитель прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Добавный завод "Добавител", ИНН: 6126008560		
	ИИС государственной регистрации:	Должностной: 6629-2014-113 от 01.11.2014 г.		
4.	Должностной в государственной регистрации:	Не зарегистрированы		
5.	Заявлено в суде требование права требования:	данные отсутствуют		
6.	Исключения и исключения из списка и/или взыскания права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о возможности государственной регистрации, без наличия участия в законном, а также в установленном порядке:			
9.	Сведения о проведении государственной регистрации права (ипотека, аренда, залог), с указанием даты и обременения объекта недвижимости, сроки в отношении объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об обременении государственной регистрации, права, отнесенные к: арендатор, без указания срока и/или условия окончания действия права:	данные отсутствуют		
11.	Сведения о возможности государственной регистрации, ипотека, аренда, залог, с указанием даты и обременения объекта недвижимости:			
Государственный регистрационный номер:		61:31:0101164		
Исключение из государственной регистрации:		ИИС: Нет		
Исключение из государственной регистрации:		Исключения, исключения		

Владельца: Бриллиант, государственного регистрационного номера: 61:31:0101164

Рядов №

Целевой участок		Информация		
Лист №	Рядов №	Этаж/этажи	Всего рядов	Всего этажей
12.08.2020	№ 99/2020/342377302	Этаж/этажи: 3		
Квартальный номер:		61:31:0101164		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Исключение из государственной регистрации:		Исключения, исключения		
Государственный регистрационный номер:		61:31:0101164		
Исключение из государственной регистрации:		ИИС: Нет		
Исключение из государственной регистрации:		Исключения, исключения		

Великая Британия: государственная регистрация объектов недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Регистр

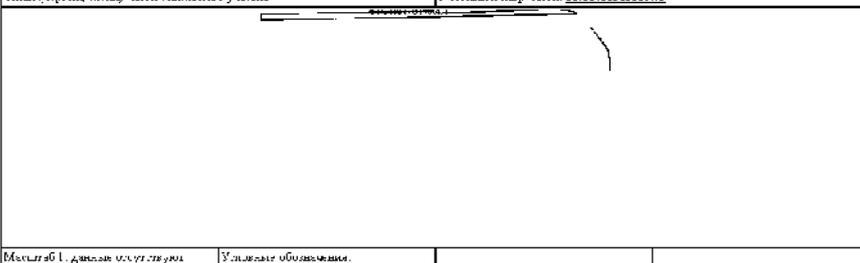
Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел №	Единица измерения	Всего разделов	Всего листов земель
12.08.2020	№ 99/2020/342377302	д.		
Кадастровый номер:			61:31:011016:1	
План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 61:31:011016:1	
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Таблица 1

Великая Британия: государственная регистрация объектов недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Раздел №	Единица измерения	Всего листов земель
12.08.2020	№ 99/2020/342377302	д.	
Кадастровый номер:		61:31:011016:4	
Участки земли	Площадь (м²)	Содержание информации о землепользовании, о праве на объект недвижимости для обеспечения объектов недвижимости	
1	3	3	
1	813	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.3, 61.4, Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

**ОТЧЕТ ЕГРН**

в целях государственного учета недвижимости

Лист № 1

Министерство экономического развития Российской Федерации  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Заголовок</b>		<b>вид объекта недвижимости:</b>	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 09/003/042370917		Всего листов записей: _____	
Кадастровый номер:		61:31:006010:2189	
Номер кадастрового квартала:	61:31:006010		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Регистраторский (идентификационный) уникальный номер:	Идентификационный номер: 32 9400, Удостоверительный номер: Нет, Удостоверительный номер: 61 61 700072065404		
Адрес:	Республика Беларусь, Промышленный район, г. Гродно, ул. Тракторная, д. 2а		
Площадь, м²:	32,8		
Назначение:	Нежилое здание		
Помещения:	Пасожила		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	394872,64		
Государственный реестратор		ОТЧЕТ ЕГРН	
подпись заместителя начальника		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист № 1

Министерство экономического развития Российской Федерации  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Заголовок</b>		<b>вид объекта недвижимости:</b>	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 09/003/042370917		Всего листов записей: _____	
Кадастровый номер:		61:31:006010:2189	
Кадастровый номер земельного участка, в котором расположен объект недвижимости:	61:31:00101:62		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или юридического лица:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если выделен в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Общие сведения:	Сведения о количестве, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, этаже статус «Актуальные кадастровые данные». Право (ограничения права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости и зарегистрированы обременения (применительно к многоквартирному зданию, в том числе подземных этажей) отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения		

необходима для заполнения раздела 6 : Оценщику необходимо заполнить разделы 7 и 8 отчета. Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отчета.	
Инициалы вышестоящего:	Должность вышестоящего:
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения в инвентаризационных целях

Лист 12

Значение или объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела _____ Всего выписок: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342379917	
Кадастровый номер: 61:31:0080000:2088	
1. Приобретатель (приобретатель):	1.1. Выделены инвестиционными Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвестер"
2. Вид номера и дата государственной регистрации права:	2.1. Золотая собственность, № 61-61-07/008/2009-599 от 31.06.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	ипотека у градоначальника Кировградской (уездовой) номер: 61-31-000000-2088 Земельный участок, кадастровый номер: 61-31-000000-2088 Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., Прохладненский район, г. Прохладный, ул. Транспортная, дом №2-в
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	61-31-000000-2088-61/040/2020-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансОмни Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794526
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер" под управлением Управляющей Компании "Кристалл" Общество с ограниченной ответственностью от 20.04.2009 г.; Соглашение о передаче участником компании имущества и волеизъявления, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №8-2 от 02.07.2021 г.; Изменение в положении №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер" №11 от 09.07.2020 г.
Государственный реестратор	ФГИС ЕНРН
полное наименование организации	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Здание		или объекта недвижимости:		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020	№ 99/0201/342370917			
Кадастровый номер:		61:31:0080000:3089		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:				
3.	3.2.1. вид:	аренда. Весь объект		
	для государственной регистрации:	27.11.2014		
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597		
3.2.1. срок, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022			
3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Долгострой", ИНН: 612808600			
3.2.1. основания государственной регистрации:	Договор аренды №20/2014 ИР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.			
5.	Зачисление в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о вырванных и отмененных зарегистрированных правах:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о штрафах, наложенных за нарушение объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия заявителя или его законного представителя:			
9.	Правовые акты и сведения о записях в Едином государственном реестре недвижимости о проведенных государственных регистрациях прав (аренды, ипотеки, права) ограничены права или обременены объектом недвижимости, сведения о которых отсутствуют:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, при которых отчуждения права без соблюдения в силу закона защиты третьего лица, отчуждения:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

**ФГИС ЕДРН**

полное наименование объекта недвижимости

Раздел 1

Матрица из Единого государственного реестра недвижимости и объектов недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 11.08.2020 г., полученного на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		или объекта недвижимости:		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020	№ 99/0201/342375344			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83		
Номер государственной записи:		61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:		17.01.2014		
Регистраторский (государственный) уникальный номер:		Инициальный номер: 8274		
Адрес:		3475 № Ростовская область, Пролетарский р-н, г. Новошахтинск, ул. Тракторная, д.2, м/1		
Площадь, м²:		750,8		
Назначение:		Нежилое здание		
Помещения:		данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1		
Материал наружных стен:		Бетонные		
Годовод в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		2013		
Кадастровая стоимость, руб.:		1078046,56		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровом объекте недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел		на объект недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
13.08.2020	№ 09/03/04/34237344		
Кадастровый номер:		61:01:01101:003	
Кадастровый номер, иных объектов недвижимости, и кадастровый номер разделов объектов недвижимости:		61:01:01101:003	
Кадастровые номера помещений, земельный участок, расположенный в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в область предельных значений установленных ограничений:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если выделен в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположенного на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:		Титульный лист №09-И-142, Проведенный (в) филиал Государственного унитарного предприятия Ростовской администрации Ростовской области	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения о кадастровом объекте, количестве земель, в том числе по земельным участкам имеют статус «Актуальные» недвижимости земельного участка. Присоединение (или изменение границ, объема земель объекта недвижимости) земельного участка к земельному участку, в том числе по земельным участкам, отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дроздов Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФУРС ЕСТН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

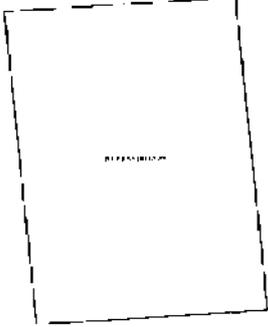
Выявлен из Единого государственного реестра недвижимости объект недвижимости:  
Связанный с зарегистрированными правами

Значение		код объекта недвижимости:	
Лист № <u>1</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>      </u>	Всего разделов: <u>      </u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
13.03.2020 № 59/2020/34.23.75344		61:31:01101:16:03	
Кадастровый номер:		61:31:01101:16:03	
1. Промышленные (производственные):	1.1. Владения иных лиц (иных владельцев) Единого государственного реестра недвижимости "Индустри"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Земля собственность, № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014, доли в праве 1/1		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. Вид:	договор ипотеки (ипотека), Кадастровый (бухгалтерский) номер: 61:31:01101:16:03, 3-й этаж, нежилая, нежилая административная, нежилая, площадь: 790,8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, д.2-а/1		
дата государственной регистрации:	05.08.2020		
номер государственной регистрации:	61:31:01101:16:03:61/040/2018-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023		
3.1.1.1. Имя, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансОкеан Эксет Инвестментс", ИНН: 7705794926		
основание государственной регистрации:	Ирина Дмитриевна и управляющая Закрытым акционерным обществом недвижимости "Индустри" под управлением Управляющей Компании "Юстриффин" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2020 г.; Соглашение о поручении управления и возмездия товарищества и копии документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления недвижимым имуществом другой управляющей компании №44-2 от 03.07.2020 г.; Исполнения и исполнение №11 в Правилах доверительного управления Закрытым акционерным обществом недвижимости "Индустри" №11 от 09.07.2020 г.		
5. Заявленные и судебным порядком признанные требования:	требования отсутствуют		
6. Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	требования отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	требования отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	требования отсутствуют		
9. Проведенная в связи с инициативой государственного заказчика государственная регистрация права (ипотека, обременение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости в отношении объекта недвижимости:	требования отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения прав без участия инициатора сделки (репозитивные сделки):	требования отсутствуют		
Государственный регистратор		ИГНС ПРН	
полное наименование организации		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рис. № 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местонахождения объекта недвижимости

<b>Заголовок</b>			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>5</u>	Выдела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Листов раздела: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадровый номер:		61:31:0110116:83	
Сдать расписанием объект недвижимости (или объект недвижимости) на основании участка(ов)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрационного права

Рис. № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Идентификатор</b>			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>1</u>	Выдела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Листов раздела: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадровый номер:		61:31:0110116:75	
Номер кадастрового номера:	61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013		
Равно присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 61-61-37/031/2005-2/3, Инвентарный номер: 8273		
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-1/1		
Площадь:	1032,3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение/класс:	Нежилое помещение		
Номер, при котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1-3		
Идентификационный номер:	идентификационный:		
Кадастровая стоимость, руб.:	340235,75		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

<b>Исходные данные</b>	
Паспорт оценочного	
Лист № <u>1</u> Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u>
12.08.2020 № 99/2020/342374239	Всего разделов: <u>      </u>
Кодированный номер:	61:01:0110:16:75
Кадастровый номер земель объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объектов недвижимости в составе предприятия как юридического лица:	
Сведения о наличии объектов недвижимости в составе юридического лица:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объектов недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении земельного участка к определенной виду земель коммунального имущества города, к земельному участку государственного фонда, к земельному участку государственного фонда специального назначения или земель государственного фонда жилищно-коммунального назначения:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	

<b>Исходные данные</b>	
Паспорт оценочного	
Лист № <u>1</u> Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u>
12.08.2020 № 99/2020/342374239	Всего разделов: <u>      </u>
Кодированный номер:	61:01:0110:16:75
Содержит запись об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "инвентарные, ранее учтенные"
Описание объекта:	E:\ERS_31_051309061000_051201061000_17112013_0018.XML Сведения о названии инвентарного объекта недвижимости: «Актуальное декларационное заявление. Право (юридическое право, оформленное объектом недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости с кадастровым «Проездное» (примыкающий). Сведения о кадастровом земельном участке: № 61:01:0110:16:75
Инициалы, фамилия:	Иванов Иван Иванович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Наименование		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
12.88.2020	№ 99/2021/342374239		
Кадстровый номер:		61:31:0110116:75	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрывающее предприятие с ограниченной ответственностью «Инкастер»
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1.	Земельная собственность, № 04-61-39/009/2009-574 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		доверительное управление, Кадастровый (участковый) номер: 61:31:0110116:75. Участковый корпус, личное наименование, присвоенное участку. Площадь: общия 1082,3 кв.м. Этаж: 1-3. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Троицкая, 2-а/1	
дата государственной регистрации:		05.08.2020	
номер государственной регистрации:		61:31:0110116:75-61/049/2020-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЭксперт Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794526	
основание государственной регистрации:		Сделка: с и первоиче учредителю земельной собственности и иной документо, подтверждающей право на имущество, по договору доверительного управления земельным участком индивидуальным физлицом другой управляющей компания ООО "ТЭЭМ" от 02.07.2020 г.; Исполнение в дополнении №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкастер" №11 от 06.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкастер" под управлением Управляющей Компании "ЮСЭИФинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 20.04.2009 г.	

Государственный регистратор		Ф.И.С.И.П.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Наименование		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
12.88.2020	№ 99/2021/342374239		
Кадстровый номер:		61:31:0110116:75	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные с правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.2.	не зарегистрированы
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		аренда, вещь обременена	
дата государственной регистрации:		27.11.2014	
номер государственной регистрации:		61-61-39/025/2014-597	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022	
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Долгабель", ИНН: 6128308660	
основание государственной регистрации:		Договор аренды №01-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
5.	Заложение в судебном порядке права залога:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании и исполнении исполнительного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о выданных решениях об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Приоритетная в отношении выданных документов, по не рассмотренных сведений о предоставлении государственной регистрации прав: (аренда, доверительное управление, ограничение прав и обременение объекта недвижимости, ипотека и ипотека объекта недвижимости, и т.д.):	данные отсутствуют	
10.	Сведения об оспаривании государственной регистрации сведений, изданных для безвозмездного и/или выданы сведения третьим лицам, физлицам:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		Ф.И.С.И.П.И.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ОТЧЕТ БУРН**

в форме государственного реестра недвижимости

Лист № 1

Выявление из Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости  
Связанных с характеристиками объектов недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Выявление		визуальная информация	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
12.08.2020	№ 09/0030/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:006010:2193	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0060100		
Дата проведения кадастровых работ:	02.07.2011		
Регистраторский (идентификационный) уникальный номер:	Уникальный номер: Не указан, Идентификационный номер: 32-4000, Уникальный номер: 61-61-70007005-001		
Адрес:	Митинская улица, Промышленный район, Промышленный район, ул. Промышленная, д. 2а		
Площадь, м²:	287,5		
Назначение:	Нежилое здание		
Помещения:	Склад грузоздания		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2016322,88		
Государственный реестратор		ОТЧЕТ БУРН	
подпись заместителя должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выявление из Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости  
Связанных с характеристиками объектов недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Выявление		визуальная информация	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
12.08.2020	№ 09/0030/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:006010:2193	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, и принадлежащих различным объектам недвижимости:	61:31:00101*62		
Кадастровые номера помещений, машинно-тракторных агрегатов или сооружений:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий или учреждений и компаний:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если выделен в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположенный на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточнены"		
Общие сведения:	Сведения о количестве, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей здания статус «Актуальные кадастровые данные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости и зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		

Сведения об объектах для раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Инициалы, фамилия:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФНУС ЕРН
подпись государственного регистратора	подпись _____ печать, фамилия _____

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, связанном с регистрационными правами

Раздел 2

Знак объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
12.08.2020 № 99/2020/342371616	Листов выписки: _____
Кадастровый номер:	61:31:0080000:3093
1. Приобретатель (приобретатель):	1.1. Выделены инвестиционными средствами Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвестер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Золотая собственность, № 61-61-07/008/2009-571 от 31.06.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	договор ипотеки у граждан, Кипротройка (услугами) номер: 61-31-000000-3093-3, денежное обязательство, ипотека, выданный, ссудодатель: Шаповалов Михаил Викторович; Шаповалов Михаил Викторович; Ростовская обл., Прохладненский район, г. Прохладный, ул. Транспортная, 2-а
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	61-31-000000-3093-61/040/2020-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3. 3.1.1. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Оупон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794526
основание государственной регистрации:	Принятие доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер" под управлением Управляющей Компании "Кристалл" Общество с ограниченной ответственностью от 20.04.2009 г.; Исполнение в доверительном № 1 в Протокола доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестер" № 1 от 05.07.2020 г.; Синодально-оценочное удостоверение описи вещей имущества и вещей документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления иными лицами паевыми фондами другой управляющей компанией № 89-2 от 02.07.2020 г.
Государственный регистратор	ФНУС ЕРН
полное наименование должности	подпись _____
	инициалы, фамилия _____

М.П.

Здание		или объекта недвижимости:	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
13.08.2020 № 99/2020/342371616			
Кадастровый номер:		61:31:0080000:3093	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
3. 3.2.1. Вид:	аренда, весь объект		
для государственной регистрации:	27.11.2014		
номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597		
срок, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022		
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кубанский завод "Долгобор", ИНН: 6128008600		
основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ИР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
5. Заявленные в судбюро обременения зрелости:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии репрессии об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия заявителя или его законного представителя:			
9. Правовые акты и сведения о записях в Едином государственном реестре недвижимости о проведении государственной регистрации права (аренды, ипотеки, залога, права) ограничены права или обременены объектом недвижимости, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без соблюдения в силу закона порядка третьего лица, супруга:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕДРН**

полное наименование органа регистрации прав

Лист № 1

Матрица из Единого государственного реестра недвижимости и объектов недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 13.08.2020 г., полученного на рассмотрение 11.08.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		или объекта недвижимости:	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
13.08.2020 № 99/2020/342341786			
Кадастровый номер:		61:31:0080000:2893	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0080000		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Регистраторский (государственный) уникальный номер:	Идентификационный номер: 32-90Ф, Уникальный номер: 61-61-37/025/2014-597		
Адрес:	Милитская улица, Первомайский район, Краснодарский край, Тракторный, д. 2а		
Площадь, м²:	57,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Электростанция		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичное		
Подвод в эксплуатацию по законным строительством:	данные отсутствуют		
Идентификация строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	261 126,88		
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровых объектах недвижимости

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел		на объект недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
11.08.2020	№ 09/030/342341786		
Кадастровый номер:		61:01:0060102:09A	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, и принадлежащих им земельных участков, расположенных на территории рассматриваемого объекта недвижимости:		61:01:01101*02	
Кадастровые номера земельных участков, находящихся в собственности государственных органов или субъектов Российской Федерации или муниципальных образований:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образованы объекты недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в область предельных значений установленных ограничений:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если выделен в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположенного на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Объем информации:		Сведения о площади, наименовании, количестве объектов, в том числе полезных площадей помещений «Актуальные кадастровые сведения». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости и перечислены «Президиум Верховного (Верховного) суда, арбитражный суд, иные государственные органы, органы государственной власти, органы местного самоуправления». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Подпись вышестоящего должностного лица:		Дощин Иван Викторович	
Подпись вышестоящего должностного лица:		Ф.И.О. И.Н. Ф.И.О.	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения об ограничениях прав

Данные		описи объекта недвижимости:	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : <u>      </u>	
11.03.2020 № 99/2020/342341786		Всего разделов: <u>      </u>	
Кадстровый номер:		61:31:0080000:3090	
1. Присвой идентификатор (присвоены/не присвоены):	1.1.	Выданы ли кадастровый номер и кадастровый идентификатор объекту недвижимости? Да	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Земельная собственность, № 61-61-37/008/2009-570 от 31.06.2009, дата в праве -/1	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
тип:		ипотека	
дата государственной регистрации:		05.08.2020	
номер государственной регистрации:		61-31-0080000:3090-61/040/2020-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрансОмни Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794525	
основание государственной регистрации:		Сопоставлено с перечнем удерживающей ипотеку и иной долевой собственности, подтверждающей права на имущество, по договору залога недвижимого имущества в пользу ипотечных финансовых организаций другой управляющей компанией №11-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ипотека" под управлением Управляющей Компании "АдресИнвест" 130 листов и ипотечной отчетности №11 от 20.04.2019 г.; Известия в дополнение №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ипотека" №11 от 09.07.2020 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН	
полное наименование организации		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Данные		описи объекта недвижимости:	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : <u>      </u>	
11.03.2020 № 99/2020/342341786		Всего разделов: <u>      </u>	
Кадстровый номер:		61:31:0080000:3090	
1. Присвой идентификатор (присвоены/не присвоены):	1.2.	данные о присвоении отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
тип:		аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		27.11.2014	
номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Долгобиль", ИНН: 6125008600	
основание государственной регистрации:		Договор аренды №29-2014 ИР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
4. Заявления в суд об оспаривании права собственности:		данных отсутствуют	
5. Сведения о взыскании в пользу залогодержателя права:		данных отсутствуют	
6. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данных отсутствуют	
7. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия ипотечного залогодателя или его законного представителя:		данных отсутствуют	
8. Правоведческие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о статусе объекта недвижимости:		данных отсутствуют	
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, направленных на отчуждение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данных отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН	
полное наименование организации		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

-1-

Приложение № 1  
к приказу от 22.06.2005 № 50

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и  
коммунально-коммунального хозяйства Ростовской области

Бюро технической инвентаризации Ростовской области  
государственное учреждение Ростовской области

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание производственного склада, здание вспомогательного  
технического назначения (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область): Ростовская (наименование)  
Муниципальное образование: Ярославский (наименование)  
С/д (поселение): Ярославск (наименование)  
Улицы, площади, проспекты, переулки: ул. Ярославская, д. 5

Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
Инвентарный	9454					
Муниципальный ОТИ	248					
Единого реестра Ростовской области						
Квартальный земельный участка	68	61	57	027	2005	601
	А	Б	В	Г	Д	Е

Обременения объекта учета «ИЧ» с/д.д.в. 2005 г.

Замечания:

Формы технического паспорта  
и бланка проекта министерства  
строительства, архитектуры и  
коммунально-коммунального хозяйства  
Ростовской области  
от 22.06.2005г. № 50

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Бюро технической инвентаризации Ростовской области</u>	
Руководитель (ФИО)	Подпись
<u>Тимофеев</u>	<u>Тимофеев</u>



№ п/п	Этаж	Травообладатель	Документы покупки	Дата
1	ме. Д	Закр. общество "Марья Кабы" г. Ярославль	Решение районного суда Ярославской области от 03.10.2005 г.	18.11.2005 г.
	ме. Г		св-во с ММ-М.Н.Доб.	
	- 487,5 кв.м		сер. вл. № 1244998	
	ме. ВБ		св-во с ММ-М.Н.Доб.	
	- 32,8 кв.м		сер. вл. № 1245000	
	ме. Я		св-во с ММ-М.Н.Доб.	
	- 63,6 кв.м		сер. вл. № 1244999	
2	ме. Д	Закр. общество "Терми-Синтез" г. Ярославль	Решение районного суда Ярославской области от 21.11.2005 г.	
	ме. ВБ		св-во с ММ-М.Н.Доб.	
	- 32,8 кв.м		сер. вл. № 1245000	
	ме. Я		св-во с ММ-М.Н.Доб.	
	- 63,6 кв.м		сер. вл. № 1244999	

III. Экспликация земельного участка кв.м

№ п/п	Площадь участка					Незастроенная площадь				
	функциональная	застроенная	замошенная	озелененная	прочая					
	21804	1837,4			1996,6					

IV. Благоустройство здания кв.м

№ п/п	Отопление				Центральное водоснабжение	Санитарно-техническое оборудование	Ванная			Газоснабжение			Электроснабжение	Лифты		ИТ
	от котельной	от котла	от АЧВ	тепловая			с газовыми приборами		с газовыми приборами	с газовыми приборами						

V. Общие сведения

Земельный участок в собственности ООО «Ваш юристконсульт»

№:

Объект (мощность):

VI. Истисленные площади и объемы здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
1	3	4	5	6
Историческое здание	$14.55 \times 18.90 + 6.93 \times 6.95$	845,7	6,25	5286
пристройка	$6.70 \times 3.90$	39,5	5,00	197,5
крыльцо	$11.15 \times 6.28$	70,0	4,00	280,0
здание газификации	$14.10 \times 6.00$	66,6	4,00	266,4
высшая надстройка	$26.60 \times 23.93$	857,5	6,40	5317,2
Здание насосной	$6.60 \times 6.95$	42,6	3,00	127,8
уборная	$3.70 \times 1.90$	7,0	2,00	14,0

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Д.14-005/2 ул. (пер.) № 23-Б

№ п/п	Этаж	Линейно-площадный	Этаж	Линейно-площадный	Итого	Совокупная площадь объектов в кв. м. по этажным уровням из помещения												
						Кв. м.												
						ж/м	общ-го	рем.-го	прогр.	подзем.	нежил.	тех. этаж	нежил.	тех. этаж	нежил.	тех. этаж	общ-го	
1	1	0	0	0	0													
2	1	1	1	1	1													
3	1	1	1	1	1													
4	1	1	1	1	1													
5	1	1	1	1	1													
6	1	1	1	1	1													
7	1	1	1	1	1													
8	1	1	1	1	1													
9	1	1	1	1	1													
10	1	1	1	1	1													
11	1	1	1	1	1													
12	1	1	1	1	1													
13	1	1	1	1	1													
14	1	1	1	1	1													
15	1	1	1	1	1													
16	1	1	1	1	1													
17	1	1	1	1	1													
18	1	1	1	1	1													
19	1	1	1	1	1													
						Итого	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения) *Трёхэтажный* ул. (пер.) № *2-2*

Экспликация помещений в здании (строении) № *2-2* по адресу: *ул. (пер.) № 2-2*

Итого помещений: *10*

Итого полезной площади: *749,5*

Этаж	Код	Вид помещения	Индекс	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему объёму	Экспликация помещений по помещениям										Итого	Площадь полезной								
						8	9	10	11	12	13	14	15	16	17										
1	01	жилая	01	квартира																					
2	01	жилая	01	квартира																					
2	02	жилая	02	квартира																					
2	03	жилая	03	квартира																					
2	04	жилая	04	квартира																					
2	05	жилая	05	квартира																					
2	06	жилая	06	квартира																					
2	07	жилая	07	квартира																					
2	08	жилая	08	квартира																					
2	09	жилая	09	квартира																					
2	10	жилая	10	квартира																					

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**

Год постройки		Число этажей		Вид внутренней отделки						
Год постройки		Число этажей		Вид внутренней отделки						
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, пилы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов	Износ, %	Процент износа к старому (пр. 2хр. 8, 100)	Годы эксплуатации	Годы эксплуатации	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	бетон		10	10	10	30	300			
а) Стены и их наружная отделка	кирпич/штукатурка		34	10	34	30	10-2			
б) Перегородки	кирпич/штукатурка									
перегородки	чердачные	штукатурка	16	10	16	30	480			
	междуплановые									
	вдольдвальной									
Крыша	звонковая черепица		7	10	7	30	210			
Полы	бетон		8	10	8	30	240			
оконные	деревянные		8	10	8	30	240			
	дверные	дерево								
Внутренняя отделка	штукатурка/пол		4	10	4	30	120			
отопление										
водопровод										
канализация										
горячая водоснабжен.										
ванны										
электроосвещение	электричество		3	10	3	30	90			
радио										
телефон										
лестничная										
лифты										
Прочие работы	древесина		10	10	10	30	300			

Итого: 100  
1000

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

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Итера /		Год постройки		Число этажей					
Группа капитальности		Вид внутренней отделки							
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (поблди, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к остаточной стоимости (Фр. 2хгр.БУ10)	Тел. изм. инт. в
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	Шиферобетон		10	10	10			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичная стена		19	10	19			
	б) Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша	кирпичная стена		5	10	5			
5	Полы	бетон		23	10	23			
6	Двери	оконные							
		дверные	деревянные		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  
86

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

Приложение

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения) Дорога без названия, д. 2-Б ул. (пер.) № \_\_\_\_\_

Этаж	Длина по ширине	Длина по длине	Стаж	Площадь помещений	Формулы площади помещений по плану по объему	Площадь по вертикальному сечению в кв. м. (разделенная на количество помещений)										Итого	Всего	Литера по плану
						Жилая	Производственная	Служебная	Жилая	Производственная	Служебная	Жилая	Производственная	Служебная	Жилая			
1	7	7	1	49	36.60 x 7.20	8	6	6	10	11	12	13	14	15	16	17	8	19
1	7	7	1	49	36.60 x 7.20	8	6	6	10	11	12	13	14	15	16	17	8	19
					Всего по плану Г				156.4									6.20

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) № [blank] ул. (пер.) № [blank]

№ [blank] [blank] [blank] [blank]

Этаж	Литер. по вы-ступу	Стан	Площадь помещений	Назначение помещений	Функция помещений (наименование по инвентарному плану)	Цели для учета затрат на общедомовые нужды в кв. м. При эксплуатации год эксплуатации																
						Жилая	Жилая-общественная															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19				
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Примечание

К поэтажному плану здания (строения) Башня в микрорайоне 15-06 ул. (пер.) № 1

Этаж	Площадь	Назначение помещений	Объемы помещений, выделенные по конструктивному плану	Площадь по конструктивному плану помещений													
				Жилая	Жилая-спальня	Жилая-кухня	Жилая-ванная	Жилая-туалет	Жилая-прихожая	Жилая-коридор	Жилая-балкон	Жилая-лоджия	Жилая-терраса	Жилая-веранда	Жилая-подъезд	Жилая-прочее	Итого
15.06.001/1		1	1110 кв. м	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
		2	1030 кв. м														
		3	530 кв. м														
		4	530 кв. м														
		5	530 кв. м														
		6	530 кв. м														
		7	530 кв. м														
		8	530 кв. м														
		9	530 кв. м														
		10	530 кв. м														
		11	530 кв. м														
		12	530 кв. м														
		13	530 кв. м														
		14	530 кв. м														
		15	530 кв. м														
		16	530 кв. м														
		17	530 кв. м														
		18	530 кв. м														
		19	530 кв. м														
		20	530 кв. м														
		21	530 кв. м														
		22	530 кв. м														
		23	530 кв. м														
		24	530 кв. м														
		25	530 кв. м														

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**

Этаж: 10 Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: 1  
 Тип: капитальности Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								элементы	к % износа
Фундаменты	<i>бетон</i>		18	18	18	30	0,50		
а) Стены и ак. наружная отделка	<i>бетон</i>		26	18	26	30	7,80		
б) Перегородки									
в) перегородки									
г) перегородки									
д) перегородки									
е) перегородки									
ж) перегородки									
з) перегородки									
и) перегородки									
Крыша	<i>бетон</i>		8	10	8	30	2,40		
Полы	<i>бетон</i>		7	10	7	30	2,10		
Окна									
Двери	<i>дерево</i>		11	10	11	30	3,30		
Внутренняя отделка	<i>бетон</i>		2	10	2	30	0,60		
Отопление									
Водоснабжение									
Канализация									
Порядок водоснабжен.									
Ванны									
Электроосвещение									
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	<i>бетон</i>		12	10	12	30	3,60		

Итого: 100 x 95,40 x 28,50 x

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

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**

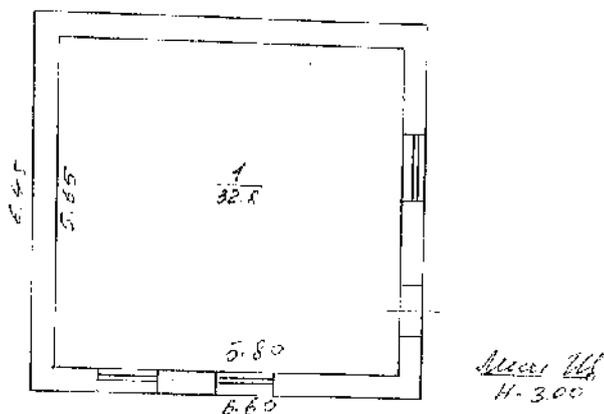
Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Экспертность \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								элементы	износ
Фундаменты	каменная кладка		18	10	18	30	5.40		
а) Стены и их наружная отделка	каменная кладка		26	10	26	30	7.80		
б) Перегородки									
в) Полы	подстилающее								
	междуэтажные								
	чистовые								
г) Крыша	деревянная черепица		8	10	8	30	2.40		
д) Стены	каменная кладка		7	10	7	30	2.10		
е) Окна и двери	деревянные								
ж) Внутренняя отделка	штукатурка		2	10	2	30	0.60		
з) Санитарно-технические устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжение								
	ванны								
	электроосвещение								
	радиотехника								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
и) Прочие работы	штукатурка		12	10	12	30	3.60		

Итого: 100  $\frac{21.90}{95.80} \times 100$

коэффициент износа, приравненный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$   $\frac{21.90}{95.80} \times 100 = 22.85$



Пролетарский (о) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области			инв. № 9900
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. <i>Драматическая</i> № 6 Литер <i>ИВ</i>			М 1 : 100
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
15.06.05	Исполнитель	<i>Свистунова А.И.</i>	<i>[Signature]</i>
18.06.05	Проверил	<i>Козлов А.В.</i>	<i>[Signature]</i>
18.06.05	Директор	<i>Тимошенко С.И.</i>	<i>[Signature]</i>

Приложение

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

к постановке плана здания (строения) № 7

по адресу: ул. Молодежная, д. 7, стр. 1

ул. (пер.) № 7

№ п/п	Этаж	№ п/п	Информация о помещении	Формат площади помещений по внутреннему обмеру	Проектно-конструктивный объект в кв. м, предназначенный для размещения												Итого		
					Жилые	Административные	Промышленные	Склады	Общественные	Жилые	Административные	Промышленные	Склады	Общественные	Жилые	Административные		Промышленные	Склады
1	1	1			8													8	
2	1	2			8													8	
3	1	3			8													8	
4	1	4			8													8	
5	1	5			8													8	
6	1	6			8													8	
7	1	7			8													8	
8	1	8	Жилые помещения	5,65 х 5,80	32,8													32,8	
9	1	9			8													8	
10	1	10			8													8	
11	1	11			8													8	
12	1	12			8													8	
13	1	13			8													8	
14	1	14			8													8	
15	1	15			8													8	
16	1	16			8													8	
17	1	17			8													8	
18	1	18			8													8	
19	1	19			8													8	
20	1	20			8													8	
21	1	21			8													8	
22	1	22			8													8	
23	1	23			8													8	
24	1	24			8													8	
25	1	25			8													8	
26	1	26			8													8	
27	1	27			8													8	
28	1	28			8													8	
29	1	29			8													8	
30	1	30			8													8	
31	1	31			8													8	
32	1	32			8													8	

**VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа**

Литера 708 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 4  
 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		Удельный вес в процентах		Изнас, %	Процент износа к строению (стр. 10) x 100	Текущий износ элемента
				5	6	7	8			
1	Фундаменты	<i>Кирпичная</i>		16	10	16	30	4,80		
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>Кирпичная</i>		42	10	42	30	12,60		
	б) Перегородки									
3	Перекрытия:	Чердачное								
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	<i>Кирпичная</i>		18	10	18	30	5,40		
5	Полы	<i>Бетон</i>		15	10	15	30	4,50		
6	Проемы	оконные	<i>Стеклопакет</i>		2	10	2	30	0,60	
		дверные	<i>Дерево</i>		2	10	2	30	0,60	
7	Внутренняя отделка	<i>Кирпичная</i>		2	10	2	30	0,60		
8	Санитарно-технические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжен.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		тепелен								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	<i>Кирпичная</i>		3	10	3	30	0,90		

Итого: 100 x x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$$

5,40 x 30 = 1,62

12,60 x 30 = 3,78

0,60 x 30 = 0,18

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	Итого			Итого			Итого			Итого		
	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка
Фундаменты	Итого	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								
<b>Итого</b>	<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Элемент по плану	Наименование здания и его частей	№ обременения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на						Стоимость измерения с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб	
						Удельный вес	Группа капитальности	Климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Итого пристройки	4	85	м <sup>3</sup>	11,70	1,00	1,00	0,95					11,12	5286	58780	30	41226
	Итого пристройки	4	85	м <sup>3</sup>	22,6	1,00	1,00	0,95					21,47	193	4251	30	2976
	Итого пристройки	4	82	м <sup>3</sup>	33,3	0,95	1,00	0,95					30,46	280	8077	30	5122
	Итого пристройки	4	86	м <sup>3</sup>	32,5	1,00	1,00	0,95					30,66	266	7596	30	5501
	Итого пристройки	4	86	м <sup>3</sup>	0,5	1,00	1,00	0,95					0,47	237	21738	1	21200

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

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

**XII. Исчисление стоимости служебных пристроек**

Страна	Наименование пристройки	№ сборки	№ таблицы	Коэффициент	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	климатический район						

**XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке**

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв.м	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость, измеренная по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
Железная ограда	Железная ограда	3700	100	370	4	110	м	36.0		403	45	222

**XIV. Общая стоимость (в рублях)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1269	103565	79924			403	222	103968	79146

Дата окончания работы	Исполнили			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ГТИ)	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
16.04.05	инженер	Владимирова И.И.	[подпись]				
16.04.05				Кобяков В.И.	[подпись]	Тришкова И.И.	[подпись]

Формуляр № 1  
к приказу от 23.06.2005 № 50

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Броссабарский (О) офисная ГУПТИ РО  
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Раздольское ул. Броссабарское ул. Архипендровская ул. Кромодово  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская  
(наименование)  
ИОН (муниципальное образование) Броссабарский  
(наименование)  
РО (население) Броссабарск  
(наименование)  
Улица (шоссе, проспект, переулок) Броссабарская №26/1

Учетные данные:

История	Организация технической инвентаризации (ОТИ)					
	Инвентарный	8273				
	Ростровский СТИ	247				
	Общного реестра Ростовской области					
№	Квитанция земельного участка	61	61	37	1021/2005	247
		А	Б	В	Г	Д

№ обследования объекта учета « 19 » июль 2005 г.

№ документа

Форма технического паспорта  
создана Приказом министерства  
строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Ростовской области  
от 23.06.2005г. № 50

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Броссабарский (О) офисная ГУПТИ РО</u>	
Руководитель (ФИС)	Подпись
<u>Александров</u>	<u>Александров</u>



№ п.п.	для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования.	Доля (часть, литеры)
1	2	3	4
104	Герасимов	Акт приема -	№ 104/10
104	Тавы	передан от	5400,8 м²
	Ниргалован	Н. Н. Завья	№ 104/10
		Договор с/п-продажи недвижимого имущества № 1	1,2,3,4,5,6,7
		от 14.11.2005	8,9,10
		с/с-во с ГРН - 21.12.2005	1,2,3,4,5,6,7
			8,9,10,11,12
			13,14

№	Эксп. №	Дата	Правообладатель	Документы	Дата
				основания	
1	№ 001	07.08.2015	ООО "Мамыкбаев" - "Тилек"	Решение Арбитражного суда Ростовск. обл. от 04.07.2015 св-во от 04.10.05 ср. св. № 274671	12.10.2005 р. 274
	№ 13	10.02.2015		св-во от 04.10.05 ср. св. № 274671	
	№ 4	11.15.2015		св-во от 04.10.05 ср. св. № 274670	
	№ 4	15.04.2015		св-во от 04.10.05 ср. св. № 274668	

III. Экспликация земельного участка \_\_\_\_\_ кв.м

м	Процедь участка		Назастроенная площадь			
	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	прочая	
1	10320	77245	16285		10897	
2	1180					

IV. Благоустройство здания \_\_\_\_\_ кв.м

Степание				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт	
ст. строения (индивидуальной котельной)	ст. собственной котельной	от АГЗ	от центра			центральное	индивидуальное		электроснабжение	пассажирские

V. Общие сведения

наименование Разборочный цех Промышленно-складовый цех, Административный корпус Промышленно-складовый цех

назначение \_\_\_\_\_

число мест (мощность) \_\_\_\_\_

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

№ п/п	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	
А	Разборочный цех	$48,90 \times 36,85$	1802	7,70	13875
В	Административный корпус	$18,60 \times 12,50$	232,5	6,30	1465
У	подвал	$18,60 \times 32,50$	232,5	2,50	581
Д	диспетчерская	$12,70 \times 5,04$	64,0	6,00	384
А	пристройка к зданию	$14,0 \times 2,60$	36,4	4,40	160
А <sup>1</sup>	пристройка к зданию	$4,35 \times 1,40$	6,1	6,00	37
А <sup>2</sup>	пристройка к зданию	$5,04 \times 2,30$	11,6	1,75	20
А <sup>3</sup>	коридор к зданию	$305 \times 1,97 / 100000 \times 2$	9,4	2,50	24
В	Главный корпус	$34,15 \times 12,15$	414,9	8,85	3672
У	Промышленно-складовый цех	$73,10 \times 55,05$	4024,2	7,60	30584
		$5,10 \times 18,80$	95,8	6,80	6520
			4988		37101
В <sup>1</sup>	подвал	$3,17 \times 4,20 + 2,40 \times 6,40$	56,5	4,00	226
Г	навес	$28,30 \times 5,60$	158,5		
В <sup>2</sup>	проходная	$5,10 \times 3,85$	19,6	3,15	62





Целинажест

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

к поэтажному плану здания (строения)

№

Дата выезда	Линия на плане	Участок	Целевое назначение	Объемная вместимость помещений по функциональному назначению	Площадь помещений по номеру и кв. метрам (поэтажные планы помещений)									Итого	Классификация помещений		
					Б	В	С	Д	Е	Ж	З	И	К			Л	
			6	7	8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19												

Присвоено

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (нар.) №

2-614

к поэтажному плану здания (строения) **Жилое здание № 2-614**

Этаж	Помещение	Формальная площадь помещений по проекту, кв. метра	Площадь использования помещений в кв. м. (проектная и фактическая)										Итого	Виды помещений							
			жилая	нежилая	общественная	производственная	иная	жилая	производственная	иная	общественная	нежилая									
1-6	1	жилая	5,52 x 3,85												15,6				18		
	2	жилая	5,52 x 3,85	21,7																	
	3	жилая	5,52 x 3,85	19,9																	
	4	жилая	5,52 x 2,85	21,5																	
	5	жилая	5,52 x 2,85	15,7																	
	6	жилая	4,85 x 4,85	3,6																	
	7	жилая	14,85 x 4,85	22,7																	
	8	жилая	5,85 x 4,20	4,6																	
	9	жилая	3,85 x 3,55	12,7																	
	10	жилая	4,78 x 3,85	18,4																	
	11	жилая	2,20 x 2,20	2,6																	
	12	жилая	1,20 x 1,15	2,4																	
	13	жилая	1,30 x 1,15	2,5																	
	14	жилая	2,18 x 1,20	2,8																	
	15	жилая	3,85 x 2,50	9,6																	
	16	жилая	3,85 x 1,20	7,3																	
			169,704																	177,2	
			242,5																		242,5

Итого: 100		Число этажей		Вид внутренней отделки					
Коды по названию конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес по площади	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к отсчетному (гр. 7) x 100	Текущие изменения износа в %	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	штукатурка								
Внутренняя обшивка стен	штукатурка		6	10	6	15	0.90		
Внутренние перегородки	штукатурка		17	10	17	20	3.80		
Чердачные	штукатурка		30	10	30	15	4.50		
Междуплановые									
Полы									
Крыша	штукатурка								
Потолки	штукатурка		9	10	9	20	1.80		
Водяные	штукатурка								
Двери	штукатурка		8	10	8	20	1.60		
Внешняя отделка	штукатурка		5	10	5	15	0.75		
Улицы									
Канализация									
Система водоснабжения									
Освещение	штукатурка		22	10	22	15	3.30		
Воздух									
Тепло									
Очищение									
Итого работ	штукатурка		3	10	3	20	0.60		
Итого: 100									

Итого: 100  
 Итого: 100  
 Итого: 16.85  
 Итого: 100  
 Итого: 100  
 Итого: 100

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

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа  
 Вид внутренней отделки

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								элементы	Удельный вес
Фундамент	шт. железобетон		4	10	4	15	0.60		
Внешние наружные стены	шт. кирпичная		18	10	18	20	3.60		
перегородки	шт. кирпичная		5	10	5	15	0.75		
перегородки	шт. железобетон		8	10	8	15	1.20		
междуполочные	шт. железобетон								
перегородки									
Полы	бетонная стяжка		11	10	11	20	2.20		
Полы	линолеум		10	10	10	20	2.00		
оконные	деревянные		10	10	10	20	2.00		
дверные	деревянные								
внутренняя отделка	шт. штукатурка		12	10	12	15	1.80		
отопление									
водопровод	шт. трубы		7.2	10	7.2	15	1.08		
канализация	шт. трубы								
оточная водоснабжение									
ванны									
электроосвещение	шт. лампы		4.8	10	4.8	15	0.72		
радиус									
газовые									
вентиляция									
крыши									
Прочие работы	шт. штукатурка		4	10	4	20	0.80		

Итого: 100 x x x  
 94.00 16.75 x

И индекс, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{площадь износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа										
Год постройки _____			Число этажей _____							
Питательности: _____			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	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов в процентах	Износ, %	Процент износа к определению (гр. 9) / 100	Текущие изменения износа в %		
								элементов	к среднему	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	каменная кладка		4	10	4	15	0.60			
Стены и их наружная отделка	каменная кладка		18	10	18	20	3.60			
Перегородки	каменная кладка		5	10	5	15	0.75			
Чердачное	каменная кладка		8	10	8	15	1.20			
Междуподпольное	каменная кладка									
Надподвальное										
Крыша	деревянная стропильная система		11	10	11	20	2.20			
Полы	деревянные доски		10	10	10	20	2.00			
Оконные	деревянные рамы		10	10	10	20	2.00			
Дверные	деревянные									
Потолочная отделка	штукатурка		12	10	12	15	1.80			
Отопление										
Водоснабжение	водопровод		7.2	10	7.2	15	1.08			
Вентиляция	канализация									
Водоснабжение	канализация									
Электрическое освещение	электропроводка		4.8	10	4.8	15	0.72			
Лифты										
Диагностика										
Работы	мелкие		4	10	4	20	0.80			
Итого:						100	x	x	x	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:						94.00	16.75			
формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$										

№ документа

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Триумфаторская, 2-8/1 ул. (пер.) №

Этаж	Литер по лит.-пл. в.ш.	Этаж	Площадь	Назначение помещений	Формула расчета площади по внутренним обмерам	Площадь по внутренним обмерам в кв. м. (различительный год пометки)								Итого	Всего кв. м.		
						Жилая	Вспомогат.-админ.	Вспомогат.-тех.	Вспомогат.-рем.-рем.	Вспомогат.-иные	Вспомогат.-иные	Жилая	Вспомогат.-админ.			Вспомогат.-тех.	Вспомогат.-рем.-рем.
1	а <sup>1</sup>	1	5														
2	а <sup>2</sup>	2	7	вспомогат.	3,75 x 4,35												
3	а <sup>3</sup>	3	2	помещение	5,60 x 4,15												
4	а <sup>4</sup>	4	3	помещение	5,65 x 4,15												
			4	вспомогат.	4,15 x 7,80												
					итого:												59,2

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 12 Год постройки                      Число этажей                       
 в капитальности                      Вид внутренней отделки                     

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								10	11
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	бетон		34	60	34	200	680		
Перегородки	бетон								
чердачное	пиробетон		16	10	16	15	240		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	защитный слой		7	10	7	20	140		
Полы									
оконные	доски, металл								
дверные	простые		8	10	8	20	160		
Внутренняя отделка	используемая		4	10	4	15	60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	используемая		3	10	3	15	45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		10	10	10	20	200		

Итого: 100  
~~2200~~ 16<sup>x</sup> 75<sup>x</sup> x

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

**II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа**

№ 13 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 11  
 в капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Списание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по площади	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов	Износ, %	Процент износа к строению (р. 7хр. 6х100)	Текущие изменения износа в %		
								элементов	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<i>бетонный</i>		5	10	5	15	0,45			
Стены и наружная отделка	<i>кирпичная</i>		19	10	19	20	3,80			
Перегородки	<i>кирпичные</i>		5	10	5	75	0,45			
перегородки	чердачная	<i>деревянная</i>								
	междуэтажное	<i>бетонный</i>	9	10	9	15	1,35			
	надподвальное									
Крыша	<i>засыпанная</i>		6	10	6	20	1,20			
Полы	<i>деревянные</i>		10	10	10	20	2,00			
Прочие	оконные	<i>дубовые</i>								
	дверные	<i>дубовые</i>	11	10	11	20	2,20			
Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		8	10	8	75	1,20			
Санитарно-технические устройства	отопление	<i>от радиаторов</i>								
	водопровод	<i>полипропиленовый</i>	8,2	10	8,2	75	1,23			
	канализация	<i>керамическая</i>								
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение	<i>электричество</i>		4,5	10	4,5	75	0,68		
	радио									
Самостоятельные пристройки	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
	<i>лифт</i>		5	10	5	20	1,00			
Прочие работы										

Итого: 100  $\frac{x}{100} = 18,02$  x x

коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (р. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (р. 7)}}$  *18,02*

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (этажные) *Трапезниковская 2-6/1* ул. (пер.) №

Дата записи	№	Этаж	Наименование помещения	Формы и размеры помещений по поэтажному плану	Площадь помещений, измеренная в кв. м. (для помещений, для которых не определен вид использования)										Итого								
					общая	жилая	нежил.	прокатная	для размещения торговых автоматов	для размещения автоматов по продаже товаров	для размещения автоматов по продаже напитков	для размещения автоматов по продаже билетов	для размещения автоматов по продаже билетов	для размещения автоматов по продаже билетов		для размещения автоматов по продаже билетов							
1	1	1	Входная	2,30 x 1,50																			
2	2	1	Лестничная	3,12 x 3,00																			
3	3	1	Складская	3,12 x 2,92																			
4	4	1	Входная	6,00 x 3,57 x 3,24 x 2,88																			
5	5	1	Входная	4,13 x 1,75																			
6	6	1	Входная	1,93 x 1,15																			
7	7	1	Входная	8,95 x 5,36 (4,22 x 3,32)																			
8	8	1	Входная	5,47 x 2,65																			
9	9	1	Входная	5,70 x 5,60																			
10	10	1	Входная	5,90 x 5,60																			
11	11	1	Входная	5,60 x 2,95																			
12	12	1	Входная	11,133 x 2,635 (11,107 x 2,61)																			
13	13	1	Входная	4,07 x 3,70																			
14	14	1	Входная	1,92 x 0,92																			
15	15	1	Входная	2,73 x 1,74																			
16	16	1	Входная	2,75 x 1,70 (2,94 x 1,60)																			
17	17	1	Входная	1,18 x 0,80																			
18	18	1	Входная	7,10 x 1,10 (3,75 x 2,00)																			
19	19	1	Входная	1,93 x 1,12																			
20	20	1	Входная	1,82 x 0,95																			



### ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Торгово-сервисный ЗВН ул. (пер.) № 23

Прн

Этаж	Лицевая часть документа по внутреннему плану			Инвентарное наименование		Формула подсчета площади по внутреннему плану		Подвал по внутреннему плану в кв. м. распределенная по функционалу												Итого							
	Литер по плану	Этаж	Номер по плану	Площадь, кв. м	Назначение	Номер квартиры	Формула подсчета	Жилое	Производственные	Служебные	Бытовые	Технич. обслуживание	Машино-механические	Иные	Технич. обслуживание	Жилое	Производственные	Служебные	Бытовые		Технич. обслуживание	Иные					
1	23	1	1	?	?	?	5.60 x 2.75																				
2	23	2	2	?	?	?	9.35 x 5.60																				
3	23	3	3	?	?	?	8.00 x 5.60																				
4	23	4	4	?	?	?	3.09 x 4.80																				
5	23	5	5	?	?	?	3.65 x 1.98																				
6	23	6	6	?	?	?	1.76 x 1.65																				
7	23	7	7	?	?	?	1.80 x 1.76																				
8	23	8	8	?	?	?	1.10 x 1.70																				
9	23	9	9	?	?	?	2.10 x 1.80																				
10	23	10	10	?	?	?	3.07 x 1.80																				
11	23	11	11	?	?	?	20.45 x 5.60																				
12	23	12	12	?	?	?	2.60 x 4.78																				
13	23	13	13	?	?	?	7.0 x 4.3 x 3.5 x 1.65 x 0.53																				
14	23	14	14	?	?	?	3.48 x 3.72																				
15	23	15	15	?	?	?	5.60 x 2.75																				
								2302.1309																			
								2302.1309																			

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

*Башкирский мост - 2-й*

ул. (двор.) №

Прил.

Этаж	Участок	№	Площадь, кв. м	Высота, м	Формы основания	Формы подвала (по проекту)	Площадь до строительства объектов в кв. м, подлежащая кадастровому учету										Итого						
							Жилая	Вспомогат.	С/Х	Прочие	Всего	Вспомогат.	С/Х	Прочие	Всего	Вспомогат.		С/Х	Прочие	Всего			
1	1	1					154																
2	2	2					842																
3	3	3					123																
4	4	4					102																
5	5	5					117																
6	6	6					67																
7	7	7					43																
8	8	8					42																
9	9	9					167																
10	10	10					30																
11	11	11					77																
12	12	12					30																
13	13	13					46																
14	14	14					36																
15	15	15					62																
16	16	16					154																
17	17	17					43																
18	18	18																					
19	19	19																					
20	20	20																					

Приложение

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Торгово-офисное № 2-В/1 ул. (пер.) № \_\_\_\_\_

ПОЭТ.

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. Предыдущая год. помещения										18						
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17							
Дата записи	Литер по пла-	Этаж	Номер поме-	Номер комн-	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутренне-	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Жилая	Итого	
							33,1																
							15,2																
							15,0																
							14,9																
							15,4																
							31,2																
							168,2	161,7															329,9
							448,8	583,5															1032,3

Результат

к поэтажному плану здания (строения) *Триколор-ТВ 2-й эт.* ул. (пер.) №

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

Этаж	№ п/п	Другая оценка	Этаж	Lower zone	Upper zone	Пл. значение помещения	Форматы помещений по плану по адресу	Площади по этажам: объект и др. - суммированы по этажам										Итого			
								Этаж	Земля		Земля	Земля	Земля								
			1					8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
			1	1	1	1	1	378,4													
			2	2	2	2	870 x 60														
			3	3	3	3	80 x 3,90														
			4	4	4	4	14,05 x 5,60														
			5	5	5	5	11,85 x 11,05														
			6	6	6	6	12,95 x 3,93														
			7	7	7	7	11,56 x 11,40														
			8	8	8	8	600 x 500														
			9	9	9	9	600 x 500														
			10	10	10	10	11,45 x 7,65														
								459,4													459,4
			1	1	1	1	1150 x 7,13														
			2	2	2	2	11,90 x 7,50														
			3	3	3	3	11,85 x 11,90														
			4	4	4	4	10,55 x 5,60 - (3,78 x 3,42)														
			5	5	5	5	1140 x 1140														
			6	6	6	6	140 x 130														
			7	7	7	7	305 x 2,85														
			8	8	8	8	870 x 1155														

К ПОСТАВЛЯЕМОМУ ЛИСТУ ЗНАЕНИ (СТУСЕНИЯ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ЛЛ (ЛЕР.) №

ЛРОУОУОУОУО

1	2	3	4	5	6	7	8												18	19
							ЛРОУОУОУОУО													
ЛРОУОУОУОУО																				
				9	ЛРОУОУОУОУО															
				10	ЛРОУОУОУОУО															
				11	ЛРОУОУОУОУО															
				12	ЛРОУОУОУОУО															
				13	ЛРОУОУОУОУО															
				14	ЛРОУОУОУОУО															
					ЛРОУОУОУОУО															

4. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к элементу (гр. 7) x 100	Текущие изменения износа к элементу	
								элемент	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>карфель</u>		10	0	10	15	150		
Стены и т.к. Наружная отделка	<u>карфель</u>		34	14	34	20	68		
Перегородки	<u>карфель</u>								
Чердачное	<u>карфель</u>		16	0	16	15	240		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	<u>карфель чердак</u>		7	0	7	20	140		
Полы	<u>карфель</u>		8	0	8	20	160		
Входные	<u>карфель</u>								
дверные	<u>карфель</u>		8	0	8	20	160		
Внутренняя отделка	<u>карфель</u>		4	0	4	15	60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабж.									
ванны									
электроосвещение	<u>карфель</u>		3	0	3	15	45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<u>карфель</u>		10	0	10	20	20		

Итого:  $\frac{100}{100} = 100 - 78 \times 35 = x \quad x$

Учет 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

на \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 по какому адресу \_\_\_\_\_ 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. элемента с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7) x 100	Текущие изменения износа в %	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>штукатурка</u>		10	10	10	15	250		
Стены и наружная отделка	<u>штукатурка</u>		34	10	34	20	680		
Перегородки	<u>штукатурка</u>								
Чердачное	<u>штукатурка</u>		16	10	16	15	240		
Междуэтажные									
Крыша	<u>штукатурка</u>		7	10	7	20	140		
Полы	<u>штукатурка</u>		8	10	8	20	160		
Лестничные	<u>штукатурка</u>		8	10	8	20	160		
Дверные	<u>штукатурка</u>								
Наружная отделка	<u>штукатурка</u>		4	10	4	15	60		
Отопление									
Водоснабжение									
Канализация									
Газовое оборудование									
Вентиляция									
Другие работы	<u>штукатурка</u>		3	10	3	15	45		
Итого			100	100	100	20	2000		

Итого: 100 x 18,35 = 1835

где и - износ, приведенный к 100 по формуле: 
$$\text{износ} = \frac{\text{проектный износ (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$



III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 1 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 2  
 Вид капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, ржавля и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 9) х 100	Текущие изменения износа в %	
								элементы	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундамент	<i>камень</i>		9	10	9	15	135		
4) Стены и их наружная отделка	<i>камень</i>		17	10	17	20	340		
5) Перегородки	<i>камень</i>								
6) Чердачные	<i>бетон</i>		12	10	12	15	180		
	междуэтажные								
	надподвальная								
Крыша	<i>камень</i>		8	10	8	20	160		
Полы	<i>бетон</i>		6	10	6	20	120		
7) Оконные	<i>брус</i>		27	10	27	20	540		
	<i>камень</i>								
Внутренняя отделка	<i>камень</i>		2	10	2	15	30		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	<i>камень</i>		11	10	11	15	165		
лифт									
теплосети									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<i>камень</i>		8	10	8	20	160		

Итого: 100  
 100.00 x 18.20 x

Или износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  *18.2%*

14. Описание конструктивных элементов основных конструкций и определение их износа

№ объекта недвижимости: 11/01 Год постройки: 2008 Число этажей: 10  
 Вид внутренней отделки: штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице 10	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (по формуле 18)	Текущие изменения износа в %	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фуланжеты	бетон		10	0	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	штукатурка		34	0	34	20	680		
Перегородки	штукатурка								
передача	штукатурка		16	0	16	15	240		
междуэтажная									
наддвухъярусная									
Крыша									
Полы	бетон		8	0	8	20	160		
оконные									
дверные	штукатурка		8	0	8	20	160		
Внутренняя отделка									
штукатурка									
водопровод									
газопровод									
горячее водоснабжение									
ванны									
антискрипящие	штукатурка		3	0	3	15	45		
радиаторы									
телефоны									
вентиляция									
лифты									
прочие работы									

Итого: 100  
 79,0 19,45 x x

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

№ инв. объекта	Поправки к стоимости										
	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
Родня	35	-10	35	35	26	10	26	26	4	10	4
	30	-10	30	30	13	10	13	13	7	10	7
	6	10	6	6	14	10	14	14	4	10	4
	5	20	5	5	7	10	7	7	7	10	7
Боты	100	x	100	100	100	x	100	100	x	100	100
	100	x	100	100	100	x	100	100	x	100	100

№ инв. объекта	Поправки к стоимости (доэффициент) на											Стимости измари-тепа с поправками	Доли естога (руб/м, кв/м, пл/кв. м)	Восстакипитальна-я етаммост, руб	Процент поправа	Достоветельна-я етаммост, руб		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11						12	13
26	36	243	6.6	1.00	1.00	0.95								8-27	73875	86796	17	72.207
7	83	19.13	0.79	1.00	0.95									21-34	1465	31263	18	256.36
8	22.6	0.92	1.00	0.95										14-33	581	8326	18	62.27
11	11.7	1.00	2.00	0.95										19-25	324	2834	18	162.19
14	14.2	1.00	6.00	0.95										14-12	30549	370094	11	272.172

### XI. Техническое описание служебных пристроек

Идентификационные данные элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Плотность	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Плотность	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Плотность	Удельный вес с поправкой

Вид	№ объекта	№ таблицы	Колорит	Средняя высота камеркала по таблице	Поправки стоимости (коэффициент) в									Стоимость, изм. к табл. с поправкой	Количество (кв. м. / объем, куб. м. / площадь, кв. м.)	Восстановительная стоимость, руб.	Примечания	Действительная стоимость, руб.
					Удельный вес	Глубина калиты	Климатический район											
	4	93	013	36,6	1,00	1,00	0,95						34,77	62	2756	18	1768	
	4	93	013	11-10	0,79	1,25	0,95						10,41	160	1666	20	1333	
	4	93	013	11-10	0,79	1,25	0,95						10,41	37	375	20	308	
	4	93	013	11-10	0,68	1,25	0,95						8,96	20	179	20	143	
	4	93	013	11-10	0,89	1,25	0,95						14,73	24	252	0	252	
	4	93	013		1,00	1,25	0,95						25,08	3672	32034	78	45074	

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Исправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Исправка	Удельный вес с поправкой
стены												
перегородки												
полы												
крыша												
двери												
окна												
иные работы												
исполнение												
работы												
<b>Итого</b>		100	x			100	x			100	x	
данные для подсчета объёма												
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	Исправка	Удельный вес с поправкой
Итого												
стены												
перегородки												
полы												
крыша												
двери												
окна												
иные работы												
исполнение												
работы												
<b>Итого</b>		100	x			100	x			100	x	
данные для подсчета объёма												

**XII. Исчисление стоимости служебных пристроек**

Наименование пристройки	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость материала по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на		Стоимость материала с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					Удельный вес	климатический район					
подпол	4	28	м <sup>3</sup>	18691	0,76	0,95	-	226	12495	45	7122
навес	4	29	м <sup>2</sup>	18,5	0,65		12,03	158,5	1907	0	1907

ХIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

Описание установки устройства	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв. м	№ столбов	№ столбов	Изымная площадь	Стоимость намере- ния по таблице	Поправка на инфляционный рабочий	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
забор	металлический	40,95	2,0	81,5	4	107	м	10,7		436	0	436
забор	металлический	121,2	1,25	151,3	26	450	м	9,2		1216	15	1034
забор	металлический	455	2,30	1045	4	107	м	10,7		49	0	49
забор	металлический	2533	2,0	5066	4	107	м	23,9		3664	20	2931
забор	металлический	7,4	1,60	11,8	4	107	м	10,7		79	20	63
забор	металлический	9,95	1,50	14,9	26	157	м <sup>2</sup>	22,6		32	0	32
забор	металлический	9,95	1,50	14,9	26	157	м <sup>2</sup>	22,6		32	0	32
забор	металлический			216,5	26	156	м <sup>2</sup>	11,2		2445	0	2445
забор	металлический	15,40	3,0	46,2	4	107	м	39,5		600	0	600
забор	металлический			141,2	26	156	м <sup>2</sup>	4,8		6778	40	4067

XIV. Общая стоимость (в рублях)

	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
39	643527	528569	15402	2329	75011	11669	673940	542567

Исполнитель			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	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	Предыдущие 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)	М.П.	Начальник отдела (инициалы, фамилия) А.В. Чернышова
--	------	---

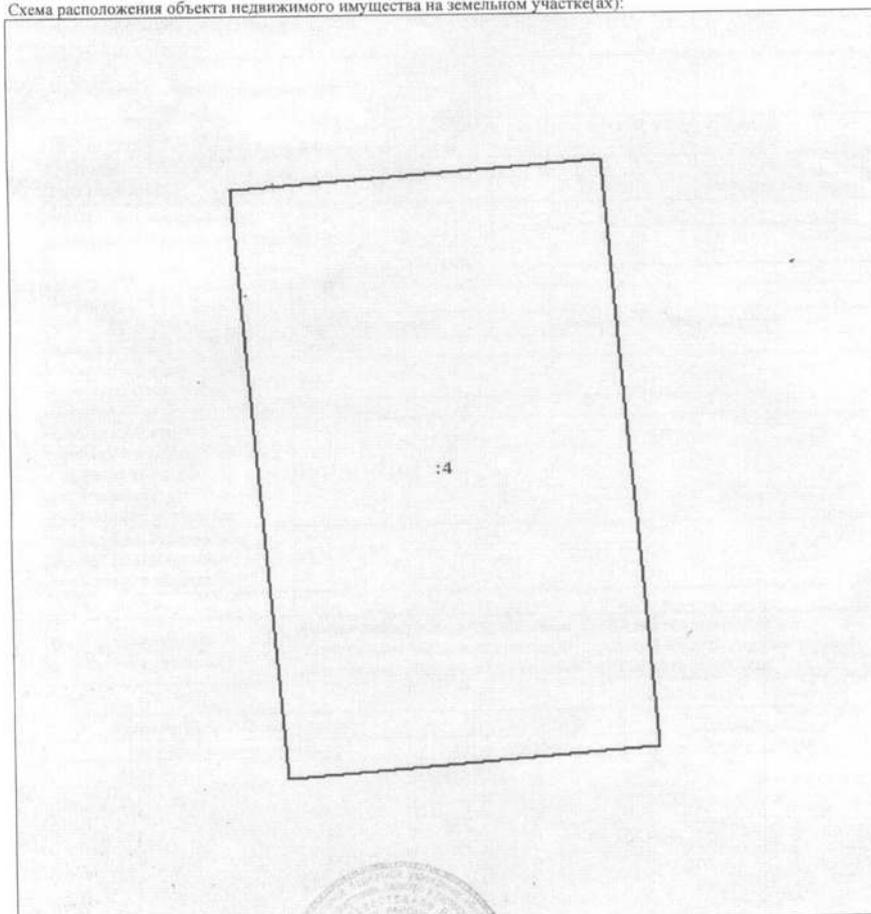


КП.2

**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

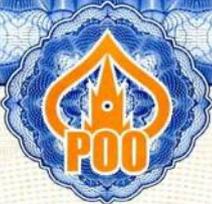
Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)	(подпись)	Инициалы, фамилия
--	-----------	-------------------

М.П.



**П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).**





**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Прокопенко Сергей Петрович**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 615504890185**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года**

Президент  Ю.В. Козырь



0000543 \*

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srooo.ru | Web: www.srooo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011025501 от 25.06.2020 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 03.07.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





Приложение № 1  
к Руководству по оформлению договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»  
ИНН 7710280644,  
ОГРН 1027739205240  
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083  
Россия, 121087, г. Москва,  
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11  
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС**  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011025501 от**  
**25.06.2020**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
<b>Паспортные данные:</b>	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
<b>ИНН:</b>	615504890185	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,058%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
<b>По одному страховому случаю:</b>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.	
<b>Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса</b>		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: [www.zagich.ru](http://www.zagich.ru). Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

#### **УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.  
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).  
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в )  
 Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p><b>Страхователь:</b>                  Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p><b>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</b></p> <p>Должность ФИО /Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.И.                  Доверенность № от                  М.П.</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	Попов Василий Александрович
2. Куратор (штатный сотрудник)	Мавричева Екатерина Ильинична
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Точка продаж	СА "Отрадное"

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835  
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001  
 www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-005687/20**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005687/20 от 11.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.  
 Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.  
  
 (Потапова Е.Ю.)  
 11 августа 2020г.

Страхователь:  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Ваш юрисконсульт»  
 Генеральный директор на основании Устава  
  
 (Гладкая Е.Ю.)  
 м.п.  
 «11» августа 2020г.

Прочито и пронумеровано  
195/СМО 2680000 (2015)  
Листов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

ГЛАВАКАЯ Е. Ю.

