

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: [info@trustunionam.ru](mailto:info@trustunionam.ru).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 02-12/22**

## **Отчет № 02-12/22**

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ  
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПРОЛЕТАРСК, УЛ.  
ТРАНСПОРТНАЯ, 2-В, 2-В/1  
ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.12.2022**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**г. МОСКВА, 2022**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>5</b>
1.1. <i>Объект оценки</i> .....	5
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i> .....	5
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i> .....	6
1.4. <i>Задание на оценку</i> .....	7
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i> .....	10
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i> .....	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i> .....	11
1.8. <i>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</i> .....	11
1.9. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i> .....	12
1.10. <i>Последовательность проведения оценки</i> .....	12
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i> .....	13
2.2. <i>Идентификация объекта оценки</i> .....	13
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i> .....	13
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i> .....	14
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки</i> .....	14
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i> .....	14
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i> .....	15
<i>Методология</i> .....	15
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i> .....	16
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i> .....	16
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i> .....	16
<i>Расчет совокупного износа</i> .....	16
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i> .....	17
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i> .....	17
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки</i> .....	18
2.10.1. <i>Общие положения</i> .....	18
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области</i> 21	
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i> .....	21
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i> .23	
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i> .....	24
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i> .....	35
2.11.5. <i>Рынок земельных участков промназначения</i> .....	36
2.11.6. <i>Рынок производственных комплексов (баз) и цены</i> .....	36

2.11.7. Выводы.....	37
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>38</b>
3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....	38
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....	38
<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>40</b>
4.1. Общие положения.....	40
4.2. Затратный подход.....	40
4.3. Доходный подход.....	42
4.4. Сравнительный подход.....	43
4.5. Выводы:.....	44
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ</b>	<b>45</b>
5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке.....	45
5.2. Выбор аналогов.....	47
5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка.....	49
5.4. Обоснование внесенных корректировок:.....	51
5.5. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке.....	52
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ</b>	<b>53</b>
6.1. Методология.....	53
6.2. Выбор аналогов.....	53
6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки.....	56
6.4. Обоснование внесенных корректировок:.....	59
6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.....	60
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ</b>	<b>62</b>
7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода.....	62
7.2. Определение потенциального валового дохода.....	62
7.3. Расчет действительного валового дохода.....	66
7.4. Расчет чистого операционного дохода.....	67
7.5. Определение ставки капитализации.....	69
7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.....	70
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>73</b>
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b>	<b>75</b>
<b>10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)</b>	<b>76</b>

---

<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>77</b>
<b>П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.</b>	<b>77</b>
<b>П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>79</b>
<b>П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.</b>	<b>83</b>
<b>П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:</b>	<b>104</b>
<b>П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).</b>	<b>189</b>

## 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 (раздел 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки).

Основание для оценки:

Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года.

Задание на оценку №43 от 16.12.2022 года.

Период проведения оценки: с 16.12.2022 по 20.12.2022 года.

Дата оценки: 20.12.2022 года.

Дата составления Отчета: 20.12.2022 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	6 759 000	5 914 905	1	0	6 759 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	153 000	133 893	1	0	153 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	80 000	70 009	1	0	80 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 345 000	1 177 030	1	0	1 345 000
<b>Всего по объекту</b>	<b>8 337 000</b>	<b>7 295 837</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>8 337 000</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	6 665 000	5 832 644	1	0	6 665 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 671 000	2 337 433	1	0	2 671 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	2 415 000	2 113 404	1	0	2 415 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	5 831 000	5 102 798	1	0	5 831 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	18 046 000	15 792 333	1	0	18 046 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	14 224 000	12 447 641	1	0	14 224 000
<b>Всего по объекту</b>	<b>49 852 000</b>	<b>43 626 253</b>			<b>49 852 000</b>
<b>Всего</b>	<b>58 189 000</b>	<b>50 922 090</b>			<b>58 189 000</b>

Затратный подход – не применялся.

**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	6 759 000,00	–	6 759 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090	153 000,00	25 500,00	127 500,00
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 345 000,00	224 166,67	1 120 833,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>8 337 000,00</b>	<b>263 000,00</b>	<b>8 074 000,00</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	6 665 000,00	–	6 665 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 671 000,00	445 166,67	2 225 833,33
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075	2 415 000,00	402 500,00	2 012 500,00
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0076	5 831 000,00	971 833,33	4 859 166,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	18 046 000,00	3 007 666,67	15 038 333,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	14 224 000,00	2 370 666,67	11 853 333,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>49 852 000,00</b>	<b>7 197 833,34</b>	<b>42 654 166,66</b>
<b>Всего</b>	<b>58 189 000,00</b>	<b>7 460 833,34</b>	<b>50 728 166,66</b>

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 20.12.2022 составляет округленно:**

**58 189 000,00**

**(Пятьдесят восемь миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.**

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

**50 728 166,66**

**(Пятьдесят миллионов семьсот двадцать восемь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 66 копеек.**

1.4. Задание на оценку

**Задание на оценку №43 от 16.12.2022г.**

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	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: 21 804,18 кв.м	61:31:11 01 16:0002
	2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м	61:31:000000:3090
	3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1	61:31:000000:3089
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:000000:3093
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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: 21 500 кв.м	61:31:11 01 16:0004
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:000000:2429
	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75
	4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110116:76
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110116:77	
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1	61:31:0110116:83	
	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 21 804,18 кв.м.	61:31:11 01 16:0002
	2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м	61:31:000000 0:3090
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1	61:31:000000 0:3089	
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:000000 0:3093	
	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: 21 500 кв.м.	61:31:11 01 16:0004
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:000000 0:2429	
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:011011 6:75	
			Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
			61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.
			61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.
			61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.
			61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.
			61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г.
			61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г.
			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 1 745,2 кв.м	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 5 400,8 кв.м	61:31:011011 6:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009 г								
	6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1	61:31:011011 6:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г								
Сведения об оценщиках	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ФИО</th> <th>Наименование СРОО</th> <th>Место нахождения СРОО</th> <th>Обязательное страхование ответственности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Прокопенко Сергей Петрович</td> <td>Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.</td> <td>105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1</td> <td>Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО-0011475784 от 27.06.2022 срок действия с 04.07.2022г. по 03.07.2023г.</td> </tr> </tbody> </table>				ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности	Прокопенко Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО-0011475784 от 27.06.2022 срок действия с 04.07.2022г. по 03.07.2023г.
	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности								
Прокопенко Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО-0011475784 от 27.06.2022 срок действия с 04.07.2022г. по 03.07.2023г.									
<p>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 №022-073-008762/22 от 23 августа 2022 года. Срок действия договора с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.</p>												
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>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»</p>											
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>											
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>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 Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой 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.</p>											
Вид стоимости	<p><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») <b>Справедливая стоимость</b> - 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</p>											

	стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).	
Дата оценки	20.12.2022 г.	
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</p> <p>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.</p> <p>3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта оценки получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p>	
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.	
<p style="text-align: center;"><b>Заказчик:</b> Общество с ограниченной ответственностью: «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>		
<p style="text-align: center;"><b>Исполнитель:</b> ООО «Ваш юрисконсульт»</p>		
Генеральный директор	Генеральный директор	
М. П. 	М. П. 	
В. В. Кравченко	Е. Е. Гладков	

**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 40701810124000000550в 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 №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303в 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 13 июля 2022 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-0011475784 от 27.06.2022 срок действия с 04.07.2022г. по 03.07.2023г. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, 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 №022-073-008762/22 от 23 августа 2022 года. Срок действия договора с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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**

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты 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 справедливая стоимость.

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.

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

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 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. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости**

Предпосылки стоимости

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- Дата оценки 20.12.2022 г.
- Предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок стоимости: Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с П.22 ФСО II.

### **1.9. 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.

### **1.10. Последовательность проведения оценки**

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор,
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет 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.	Объём, 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	очень хорошее	по назначению	без огр

## 2.7. Износ и устаревания объекта оценки

### Методология

**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).

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания) (ФСО V, 33):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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.

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 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.

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**

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее совокупного или 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, %.

**Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки**

Показатели	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание электростанции	30	0%	0%	30
Здание насосной	35	0%	0%	35
Здание производственного склада	50	0%	0%	50
Административный корпус	25	0%	0%	25
Главный корпус	50	0%	0%	50
Разборочный цех	35	0%	0%	35
Приемо-сдаточный цех	35	0%	0%	35
Здание склада	10	0%	0%	10

## 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	Приемосдаточный 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.

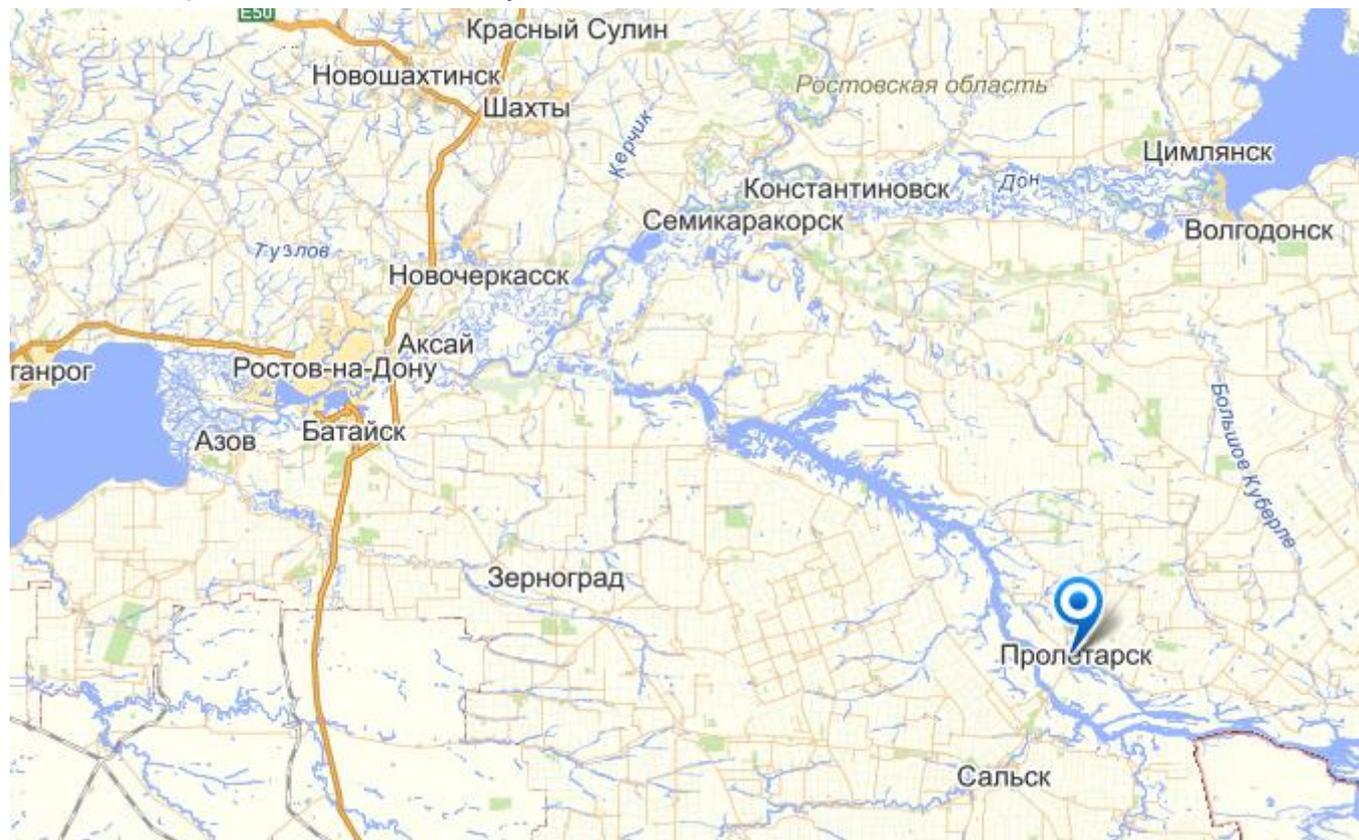


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



### **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.** Населения области по данным Росстата составляет 4 153 763 чел. (2022). Плотность населения – 41,14 чел./км<sup>2</sup> (2022). Городское население – 68,92 % (2020).

**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 электроэнергии.

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

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

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

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

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 – 33,2 тыс. человек, плотность населения – 12,12 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 по состоянию на 2022 год составляет 19,5 тыс. жителей.



**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 промышленную застройку</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под промышленную 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 промышленную 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 промышленную застройку</b>				Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85	Отношение удельной цены земельных участков под промышленную 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 промышленную застройку</b>																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную 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 промышленную 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.

<p><b>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 188</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Цены предложений объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>11,9%</td> <td>7,9%</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококласные складские объекты</td> <td>11,0%</td> <td>6,9%</td> <td>15,1%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>12,8%</td> <td>8,6%</td> <td>17,1%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>15,6%</td> <td>10,6%</td> <td>20,5%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>11,6%</td> <td>7,6%</td> <td>15,6%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">313</p>				Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Расширенный интервал		<b>Цены предложений объектов</b>				1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%	2. Специализированные высококласные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%	<p style="text-align: right;">Таблица 188 (продолжение)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Арендные ставки объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>10,1%</td> <td>6,1%</td> <td>14,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококласные складские объекты</td> <td>9,6%</td> <td>5,9%</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>11,2%</td> <td>7,2%</td> <td>15,2%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>14,0%</td> <td>9,5%</td> <td>18,5%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>10,4%</td> <td>6,5%</td> <td>14,2%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">314</p>				Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Расширенный интервал		<b>Арендные ставки объектов</b>				1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%	2. Специализированные высококласные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%
Класс объектов	Активный рынок																																																																				
	Среднее	Расширенный интервал																																																																			
<b>Цены предложений объектов</b>																																																																					
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%																																																																		
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%																																																																		
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%																																																																		
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%																																																																		
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%																																																																		
Класс объектов	Активный рынок																																																																				
	Среднее	Расширенный интервал																																																																			
<b>Арендные ставки объектов</b>																																																																					
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%																																																																		
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%																																																																		
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%																																																																		
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%																																																																		
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%																																																																		

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

<p><b>13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке</b></p> <p><b>13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков</b></p> <p><b>Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 211</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Цены предложений объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>17,4%</td> <td>16,1%</td> <td>18,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококласные складские объекты</td> <td>16,7%</td> <td>15,6%</td> <td>17,7%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>17,8%</td> <td>16,6%</td> <td>19,1%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,2%</td> <td>19,4%</td> <td>23,0%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>16,6%</td> <td>15,6%</td> <td>17,6%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">347</p>				Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Доверительный интервал		<b>Цены предложений объектов</b>				1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%	<p style="text-align: right;">Таблица 211 (продолжение)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Арендные ставки объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>15,3%</td> <td>13,8%</td> <td>16,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококласные складские объекты</td> <td>14,9%</td> <td>13,4%</td> <td>16,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>16,4%</td> <td>15,0%</td> <td>17,9%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>19,5%</td> <td>17,5%</td> <td>21,5%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>15,1%</td> <td>13,9%</td> <td>16,4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">348</p>				Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Доверительный интервал		<b>Арендные ставки объектов</b>				1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%	2. Специализированные высококласные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																				
	Среднее	Доверительный интервал																																																																			
<b>Цены предложений объектов</b>																																																																					
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%																																																																		
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%																																																																		
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%																																																																		
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%																																																																		
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%																																																																		
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																				
	Среднее	Доверительный интервал																																																																			
<b>Арендные ставки объектов</b>																																																																					
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%																																																																		
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%																																																																		
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%																																																																		
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%																																																																		
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%																																																																		

**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. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород

**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			
Таблица 8			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

79

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов			
Таблица 9			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

80

**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>5</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

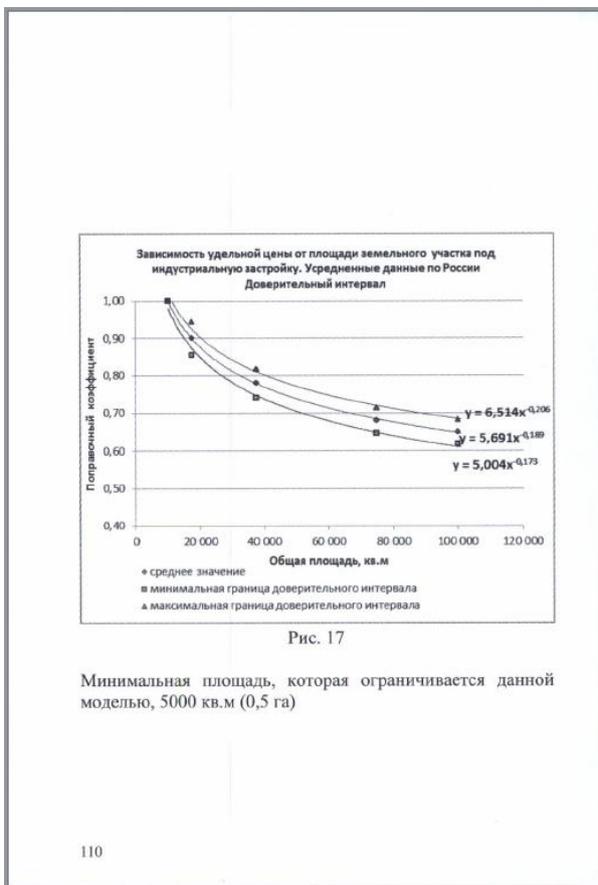
		Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России				
		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	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	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

<sup>5</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

101



**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 неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого 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 неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого 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 феврале 2022 года на фоне внешнеполитического обострения начата специальная военная операция РФ на территории Украины, введен ряд пакетов санкций ЕС в отношении России, крайне существенно вырос курс доллара. На фоне снижения курса рубля с рынка были вымыты дешевые предложения.

К июню 2022 года курс рубля укрепился, валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступны.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка. Это вызвано тем, что наиболее привлекательные предложения были выкуплены в первом-втором квартала 2022 года на фоне роста курса доллара. На рынке остались дорогие предложения, а также объекты с пониженной ликвидностью. По мере укрепления рубля продавцы снизили активность, и придерживают активы до полного прояснения ситуации.

Наличие общей границы Ростовской области и вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости. С одной стороны, увеличивается количество предложений доходной недвижимости от владельцев, меняющих место жительства и выходящих из бизнеса на фоне неопределенности рынка; с другой стороны, возникает перспектива развития экономики районов на фоне будущего развития транспортной и обслуживающей инфраструктуры, строительства на присоединенных территориях.

Количество сделок на фоне роста объема предложения с декабря 2021 года по декабрь 2022 года существенно снизилось, рынок перешел в категорию неактивного.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по верхней границе диапазона справочных данных для неактивного рынка.

В арендном сегменте ставки незначительно возросли.

**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 148 предложений продаж земельных участков промназначения, пригодных под индустриальную застройку площадью более 0,5 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	0,50	100	232,0
Максимальное значение	280	343 938	70 000
Среднее значение	9,12	37 048	12 352
Медианное значение	2,00	15 250	7 188

Источник: данные move.ru, расчет.

Большинство предложений (98 или 66%) сосредоточено в областном центре и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

48% участков имеют площадь менее 2 га.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок земельных участков в области является активным.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Пролетарском районе Ростовской области можно охарактеризовать, как неактивный. По мнению оценщика, рынок характеризуется доверительным интервалом сделок на торг, верхняя граница диапазона.

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

Всего на дату оценки на рынке области выявлено исследовано 145 предложения на продажу производственно - складских комплексов (производственно-складских помещений на выделенном земельном участке), содержащих достаточные данные для анализа. 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, тыс.руб.	
Минимальное значение	150,00
Максимальное значение	208 333,33
Среднее значение	22 659,12
Медиана	20 408,16
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,06
Максимальное значение	8,39
Среднее значение	1,27
Медиана	0,60
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	120,00
Максимальное значение	200 000,00
Среднее значение	6 854,55
Медиана	1 500,00
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,69
Максимальное значение	520,00
Среднее значение	60,04
Медиана	23,00

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

61% предложений сосредоточен в областном центре и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю) составила 22,6 (в июне 2022 - 22,3) тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 20,4 ( в июне 2022 - 15,6) тыс.руб. за квадратный метр, до вычета торга.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок Пролетарского района Ростовской области можно охарактеризовать как неактивный, со скидками на торг в пределах доверительного интервала (верхняя граница для неактивного рынка, универсальные производственно-складские объекты, округленно).

#### **2.11.7. Выводы**

1. В связи с радикальным изменением структуры экономики, вводом санкций на рынке недвижимости Ростовской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственно-складского назначения) наблюдается снижение активности и рост неопределенности. Наблюдается некоторый рост цен относительно июня 2022 года.
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 12–24 месяцев, среднее значение 18 месяцев.
4. Рынок характеризуется как неактивный, 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 федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (общие стандарты оценки ФСО I – ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, а также в федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

В соответствии с требованиями ФСО V, п. 1-3, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### **4.2. Затратный подход**

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Применимость затратного подхода.*

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

### **4.3. Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (ФСО V, п. 11.)

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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.

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, 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, 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 представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п.4).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы

сравнения. Для объектов недвижимости единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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

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 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 предложениях продажи земельных участков, пригодных и разрешенных под индустриальную застройку в области на дату оценки (см. выше раздел 2.11.5).

Для окончательного расчета отобраны 6 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	Аналог 6
Объект	Земельный участок	Продается земля промышленного назначения, 24 га, Цимлянск	Продам землю промышленного назначения, 5 га, Батайск	Продается земля промышленного назначения, 3,6 га, Батайск	Продажа земли промышленного назначения, 8,4 га, Грушевская	Продается земля промышленного назначения, 30 га, Маяковского	Продаем землю промышленного назначения, 3,98 га, Султан-Салы
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Населенный пункт	Пролетарск	Цимлянск	Батайск	Батайск	Грушевская	Маяковского	Султан-Салы
Адрес	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Цимлянск	Ростовская область, Батайск	Ростовская область, Батайск	Ростовская область, Аксайский район, станица Грушевская	Ростовская область, Аксайский район, хутор Маяковского	Ростовская область, Мясниковский район, село Султан-Салы
Зона	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	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	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Расположение (от города, км)	0						
Расположение (от облцентра, км)	210	240	15	15	36	27	15
Площадь, кв.м.	43 304	240 000	50 000	36 000	84 000	300 000	39 800
Площадь, га	4,33	24,00	5,00	3,60	8,40	30,00	3,98
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации						
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Вода	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	48 000 000	12 500 000	10 000 000	22 999 200	2 500 000	10 150 592
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 000	2 500	2 778	2 738	2 500	2 550
Источник		<a href="https://rmd.move.ru/objects/cimlyansk_6886078328/">https://rmd.move.ru/objects/cimlyansk_6886078328/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50000_kvm_ploschadyu_500_sotok_rostovskaya_aksayskiy_leninskoe_687899680/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50000_kvm_ploschadyu_500_sotok_rostovskaya_aksayskiy_leninskoe_687899680/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_36000_kvm_ploschadyu_360_sotok_rostovskaya_azovskiy_tovarischestvo_sobstvennikov_nedvijimosti_tvoy_d_6882391853/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_36000_kvm_ploschadyu_360_sotok_rostovskaya_azovskiy_tovarischestvo_sobstvennikov_nedvijimosti_tvoy_d_6882391853/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_84000_kvm_ploschadyu_840_sotok_rostovskaya_aksayskiy_grushevskaya_6872062425/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_84000_kvm_ploschadyu_840_sotok_rostovskaya_aksayskiy_grushevskaya_6872062425/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300000_kvm_ploschadyu_3000_sotok_rostovskaya_aksayskiy_mayakovskogo_6879409323/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300000_kvm_ploschadyu_3000_sotok_rostovskaya_aksayskiy_mayakovskogo_6879409323/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_39800_kvm_ploschadyu_398_sotok_rostovskaya_mясниковский_sultan-saly_6884879724/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_39800_kvm_ploschadyu_398_sotok_rostovskaya_mясниковский_sultan-saly_6884879724/</a>
Номер объявления		6886078328	6878996807	6882391853	6872062425	6879409323	6884879724

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

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

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения, тыс. руб/ га		2 000	2 500	2 778	2 738	2 500	2 550
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 000	2 500	2 778	2 738	2 500	2 550
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 000	2 500	2 778	2 738	2 500	2 550
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 000	2 500	2 778	2 738	2 500	2 550
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 620	2 025	2 250	2 218	2 025	2 066
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра				
Отношение цен к областному центру	0,74	0,62	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент		1,19	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 934	1 805	2 006	1 977	1 805	1 842
Категория земель	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности
7. Разрешенное использование	для производственных целей	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 934	1 805	2 006	1 977	1 805	1 842
8. Величина участка, га	4,33	24,00	5,00	3,60	8,40	30,00	3,98
Диапазон площадей	2,5-5	более 10	5,0-10,0	2,5-5	5,0-10,0	более 10	2,5-5
Корректирующий коэффициент		1,20	1,14	1,00	1,14	1,20	1,00
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 321	2 058	2 006	2 254	2 166	1 842
9. Инженерные коммуникации							
Электричество	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,47	1,47	1,47	1,47	1,47	1,47
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 408	3 022	2 946	3 310	3 181	2 705
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,70	0,21	0,06	0,21	0,27	0,06
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 408	3 022	2 946	3 310	3 181	2 705
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 100						

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
<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>	<b>Аналог 6</b>
Квадрат отклонения		94 819	6 149	23 819	43 895	6 499	156 149
Среднее квадратов отклонений	55 222						
Среднее квадратичное отклонение	235						
Коэффициент вариации	0,08						

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 6	Аналог 7
Электричество	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электричество		1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158
Газ		1,096	1,096	1,096	1,096	1,096	1,096
Водоснабжение		1,157	1,157	1,157	1,157	1,157	1,157
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,468</b>	<b>1,468</b>	<b>1,468</b>	<b>1,468</b>	<b>1,468</b>	<b>1,468</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 19% (верхняя граница доверительного интервала для неактивного рынка, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

*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		12 991
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	300,0	6 541
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	300,0	6 450

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:

- функциональное назначение 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;
- коэффициент застройки
- 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 156 объектов производственно–складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 12 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	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Тип	Производственный комплекс (база)	Продаю производственное помещение, 5000 м², Батайск	Продажа производственного помещения, 2600 м², Новочеркасск	Продается производственное помещение, 1400 м², Новочеркасск	<b>Продам склад, 1150 м², Васильевка</b>	Продаем производственное помещение, 1000 м², Донецк, ул. карла либкнехта, 23	Продаем производственное помещение, 1798 м², Таганрог, ул. дзержинского, 31	Продаем производственное помещение, 395 м², Таганрог, ул. дзержинского, 111л	Продаем склад, 600 м², Шахты	Продаю производственное помещение, 21801 м², Шахты	Продажа склада, 635 м², Кагальницкая	Продаем производственное помещение, 785 м², Миллерово	Продаем склад, 2000 м², Целина, улица 3-я линия
Тип земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	<b>пром</b>	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий	исп-е сущ стр-ий
Площадь участка, га	4,330	1,700	1,950	1,000	0,300	0,701	0,349	0,058	0,270	8,389	0,12	0,1841	0,46
Площадь участка, кв.м.	43 304	17 000	19 500	10 000	3 000	7 012	3 490	582	2 700	83 894	1 200	1 841	4 600
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	5 000,00	2 600,00	1 400,00	1 150	1 000	1 798	395	600	21 801	635	785	2 000
Тип населенного пункта	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	Прочие населенные пункты	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 сельского хозяйства	Райцентры и поселки сельского хозяйства	Райцентры и поселки сельского хозяйства
Удаленность от облцентра, км	210	15	45	45	186	170	70	70	70	70	56	210	140
Населенный пункт	Пролетарск	Батайск	Новочеркасск	Новочеркасск	Васильевка	Донецк	Таганрог	Таганрог	Шахты	Шахты	Кагальницкая	Миллерово	Целина
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Ростовская область, Батайск, ул Щорса, 2	Ростовская область, Новочеркасск	Ростовская область, Новочеркасск, Ростовское шоссе	Ростовская область, Тарасовский район, хутор Васильевка	г. Донецк ул. карла либкнехта 23	г. Таганрог ул. дзержинского 31	г. Таганрог ул. дзержинского 111л	Ростовская область, Шахты	Ростовская область, Шахты	Ростовская область, Кагальницкий район, станция Кагальницкая	Ростовская область, Миллеровский район, Миллерово, улица Хозяйственная	Ростовская область, посёлок Целина, 3-я линия
Дата продажи (предложения)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	Не указано	Не указано	да	да	Не указано	нет	да	да	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	Не указано	да	да	Не указано	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл
Особенности улучшений	нет	гпм									холод		
Источник		<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_5000_kv_m_rostovskaya_oblast_bataysk_ul_schorsa_2_6840955371/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_5000_kv_m_rostovskaya_oblast_bataysk_ul_schorsa_2_6840955371/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_2600_kv_m_rostovskaya_novocherkassk_transp_ortnaya_ul_20_687165815/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_2600_kv_m_rostovskaya_novocherkassk_transp_ortnaya_ul_20_687165815/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1400_kv_m_rostovskaya_oblast_novocherkassk_rostovskoe_shosse_6873387958/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1400_kv_m_rostovskaya_oblast_novocherkassk_rostovskoe_shosse_6873387958/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1150_kv_m_rostovskaya_tarasovskiy_vasilievka_transportnaya_6887668039/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1150_kv_m_rostovskaya_tarasovskiy_vasilievka_transportnaya_6887668039/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1000_kv_m_rostovskaya_donetsk_ul_karla_libknehta_23_6882327039/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1000_kv_m_rostovskaya_donetsk_ul_karla_libknehta_23_6882327039/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1798_kv_m_rostovskaya_taganrog_ul_dzerzhinskogo_31_6882327169/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1798_kv_m_rostovskaya_taganrog_ul_dzerzhinskogo_31_6882327169/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_395_kv_m_rostovskaya_taganrog_ul_dzerzhinskogo_111_68876689379/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_395_kv_m_rostovskaya_taganrog_ul_dzerzhinskogo_111_68876689379/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_600_kv_m_rostovskaya_shahty_baykalskiy_per_48_6881811754/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_600_kv_m_rostovskaya_shahty_baykalskiy_per_48_6881811754/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_21801_kv_m_rostovskaya_shahostovskaya_shah_ty_rynchnyy_per_79_6849352136/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_21801_kv_m_rostovskaya_shahostovskaya_shah_ty_rynchnyy_per_79_6849352136/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_635_kv_m_rostovskaya_kagalnitskiy_kagalnitskaya_privokzalnaya_9379/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_635_kv_m_rostovskaya_kagalnitskiy_kagalnitskaya_privokzalnaya_9379/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_785_kv_m_rostovskaya_oblast_millеровский_rayon_millерово_ulica_9379/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_785_kv_m_rostovskaya_oblast_millеровский_rayon_millерово_ulica_9379/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2000_kv_m_rostovskaya_oblast_celinskiy_rayon_poselok_celina_3-ya_liniya_9379/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2000_kv_m_rostovskaya_oblast_celinskiy_rayon_poselok_celina_3-ya_liniya_9379/</a>

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
					<a href="#">ya_ul_5_688649_9757/</a>						<a href="#">ul_1akv1_6888_110120/</a>	<a href="#">hozvaystvennaya_6883361254/</a>	<a href="#">ya liniya_688352_4859/</a>
Номер объявления		6840955371	6871658515	6873387958	6886499757	6887668039	6882327169	6887659379	6881811754	6849352136	6888110120	6883361254	6883524859
<b>Цена предложения, тыс. руб.</b>		<b>45 000</b>	<b>30 000</b>	<b>12 000</b>	<b>5 500</b>	<b>8 000</b>	<b>15 000</b>	<b>2 399</b>	<b>5 999</b>	<b>120 000</b>	<b>5 500</b>	<b>3 000</b>	<b>11 500</b>
<b>Удельная рыночная стоимость в расчете на кв.метр улучшений, руб.</b>		<b>9 000</b>	<b>11 538</b>	<b>8 571</b>	<b>4 783</b>	<b>8 000</b>	<b>8 343</b>	<b>6 073</b>	<b>9 998</b>	<b>5 504</b>	<b>8 661</b>	<b>3 822</b>	<b>5 750</b>
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торга, тыс. руб./га		3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1	1	1
Кoeffициент, учитывающий уторговывание		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	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
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,12	1,12	1,12	0,69	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1	1	1
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	0,91	0,79	1,00	1,00	0,79	0,91	1,00	1,00	0,91	1,00
Площадь участка, га	4,33	1,70	1,95	1,00	0,30	0,70	0,35	0,06	0,27	8,39	0,12	0,18	0,46
Диапазон площадей	2,5-5	1-2,5	1-2,5	1-2,5	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1	5,0-10,0	до 1	до 1	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,15	1,15	1,15	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	0,88	1,28	1,28	1,28
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торга, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		4 934	4 934	4 502	2 667	4 907	4 907	3 869	4 477	3 357	4 110,95	3 750,87	4 110,95
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		8 388	9 621	4 502	800	3 441	1 712	225	1 209	28 165	493	691	1 891
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.</b>		<b>36 612</b>	<b>20 379</b>	<b>7 498</b>	<b>4 700</b>	<b>4 559</b>	<b>13 288</b>	<b>2 174</b>	<b>4 790</b>	<b>91 835</b>	<b>5 007</b>	<b>2 309</b>	<b>9 609</b>
<b>Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок</b>		<b>7 322,4</b>	<b>7 837,9</b>	<b>5 355,8</b>	<b>4 086,9</b>	<b>4 559,5</b>	<b>7 390,2</b>	<b>5 503,3</b>	<b>7 983,8</b>	<b>4 212,4</b>	<b>7 885</b>	<b>2 942</b>	<b>4 804</b>
Кoeffициент застройки	0,23	0,29	0,13	0,14	0,38	0,14	0,52	0,68	0,22	0,26	0,5	0,4	0,4

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	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Площадь для расчета, кв.м.	10 174	5 000	2 600	1 400	1 150	1 000	1 798	395	600	21 801	635	785	2 000
Цена предложения, руб./кв.м		7 322	7 838	5 356	4 087	4 559	7 390	5 503	7 984	4 212	7 885	2 942	4 804
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		7 322	7 838	5 356	4 087	4 559	7 390	5 503	7 984	4 212	7 885	2 942	4 804
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 322	7 838	5 356	4 087	4 559	7 390	5 503	7 984	4 212	7 885	2 942	4 804
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 322	7 838	5 356	4 087	4 559	7 390	5 503	7 984	4 212	7 885	2 942	4 804
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		7 322	7 838	5 356	4 087	4 559	7 390	5 503	7 984	4 212	7 885	2 942	4 804
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		5 931	6 349	4 338	3 310	3 693	5 986	4 458	6 467	3 412	6 386	2 383	3 892
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	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
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	1,19	1,19
Скорректированная цена		5 288	5 660	3 868	4 803	3 693	5 986	4 458	6 467	3 412	7 623	2 844	4 645
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	5 000	2 600	1 400	1 150	1 000	1 798	395	600	21 801	635	785	2 000
Диапазон площадей	10000-20000	5000-10000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	300-500	500-1000	>20000	500-1000	500-1000	1000-5000
Корректирующий коэффициент		1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,71	0,76	1,12	0,76	0,76	0,90
Скорректированная цена		5 288	5 094	3 481	4 323	3 324	5 387	3 165	4 915	3 822	5 793	2 162	4 180
Инфраструктура													
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Газ	да	да	да	Не указано	Не указано	да	да	Не указано	нет	да	да	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	Не указано	да	да	Не указано	да	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,096	1,268	1,000	1,000	1,268	1,096	1,000	1,000	1,096	1,000
Скорректированная цена		5 288	5 094	3 815	5 482	3 324	5 387	4 013	5 387	3 822	5 793	2 369	4 180
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00
Скорректированная цена		5 288	5 094	3 481	4 323	3 324	5 387	3 165	4 915	3 822	5 038	2 162	4 180
Состояние	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл	плохое	удовл						
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,41	1,00
Скорректированная цена		5 288	5 094	4 903	4 323	3 324	5 387	3 165	4 915	3 822	5 038	3 045	4 180
Участие при взвешивании		да	да	да									
<b>Среднее значение, руб./кв.м, округленно</b>	4 400												
<b>Расчет коэффициента вариации</b>		<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>	<b>Аналог 5</b>	<b>Аналог 6</b>	<b>Аналог 7</b>	<b>Аналог 8</b>	<b>Аналог 9</b>	<b>Аналог 10</b>	<b>Аналог 11</b>	<b>Аналог 12</b>
<b>Квадрат отклонения</b>		836 172	519 368	280 094	2 558	1 101 949	1 027 914	1 460 837	292 898	304 783	440 801	1 766 390	37 340
<b>Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м</b>	4 374												
<b>Среднее квадратов отклонений</b>	672 592												
<b>Среднее квадратичное отклонение</b>	820												
<b>Коэффициент вариации</b>	0,19												

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	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Характеристика местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,83	0,83	0,83	0,51	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,62	0,62	0,62
Коэффициент АН/ОО	1,00	0,89	0,89	0,89	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	1,19	1,19
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,12	1,12	1,12	0,69	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	0,84	0,84

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	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	Не указано	Не указано	да	да	Не указано	нет	да	да	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	Не указано	да	да	Не указано	да	да	да	да	да
Электричество		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Газ		1	1	1,096	1,096	1	1	1,096	1,096	1	1	1,096	1
Водоснабжение		1	1	1	1,157	1	1	1,157	1	1	1	1	1
<b>Корректирующий коэффициент ОА/ОО</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,096</b>	<b>1,268</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,268</b>	<b>1,096</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,096</b>	<b>1,000</b>
<b>Корректирующий коэффициент ОО/ОА</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,912</b>	<b>0,789</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,789</b>	<b>0,912</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>0,912</b>	<b>1,000</b>

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

#### **6.4. Обоснование внесенных корректировок:**

##### *Корректировка на НДС.*

Стоимость рассчитывается безотносительно НДС. Ниже при определении итоговой стоимости оценщиком справочно определяется расчетная сумма 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 19%. Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

##### *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**

<b>Показатели</b>	<b>Значения</b>
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.	4 400
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	44 764 720
То же, округленно, руб.	44 765 000

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%	152 532
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%	80 006
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%	1 344 619
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%	2 671 261
Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 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%	2 414 526
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 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%	5 831 404
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 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%	18 046 209
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%	14 224 441
<b>Всего</b>				<b>10 174</b>	<b>9 300</b>	<b>874</b>						<b>100,00%</b>	<b>44 765 000</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.

В рамках настоящей оценки применен метод прямой капитализации.

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

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

### 7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$ПВД = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

СтатРиэлт.Ру.

Коэффициент арендопригодной площади<sup>3</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.

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 13 предложения сдачи в аренду производственно-складских помещений в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью и в сельскохозяйственных районах. Ставки приведены с учетом НДС, до вычета торга.

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>4</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);

<sup>3</sup> Источник информации: <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti//101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по среднему значению диапазонов.

<sup>4</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.

- 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).

Таблица 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип сделки	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдается склад, 2138 м <sup>2</sup> , Сальск, Прямая, 85	Сдам склад, 20100 м <sup>2</sup> , Таганрог, Спортивная, 17	Сдается склад, 2300 м <sup>2</sup> , Шахты, Енисейский переулок, 30
Сегмент по назначению	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Сальск	Таганрог	Шахты
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Отопление	неотапл	отапл	отапл
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
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	2 138	20 100	2 300
Диапазон площадей	1000-5000	>20000	1000-5000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	100	113
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 200	1 357
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 000	1 130
Факт сделки	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Источник информации	<a href="https://rmd.move.ru/objects/neotaplivaemyy_sklad_s_kranbalkoy_3t_6881663623/">https://rmd.move.ru/objects/neotaplivaemyy_sklad_s_kranbalkoy_3t_6881663623/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/zdanie_byvshego_zavoda_tagaz_2010_0kvm_6881664662/">https://rmd.move.ru/objects/zdanie_byvshego_zavoda_tagaz_2010_0kvm_6881664662/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/proizvodstvenno-skladskoe_stroenie_2600_kv_m_6881663768/">https://rmd.move.ru/objects/proizvodstvenno-skladskoe_stroenie_2600_kv_m_6881663768/</a>
ID объявления	6881663623	6881664662	6881663768

### 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 неактивного рынка универсальных низкокласных производственно-складских объектов (арендные ставки, верхнее 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
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 000	1 130
Корректировки по элементам сравнения:			
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	1,25	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,37	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды объекта-аналога, руб.	1 370	1 250	1 130
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 250</b>		
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	<b>0,73</b>		
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	<b>1,69</b>		

Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	913		
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	2 113		
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	8 125,48		
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	795,25		
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	311,47		
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	11 541 417		

**7.3. Расчет действительного валового дохода**

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 27).

**2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке**

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

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,9%	23,6%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	20,1%	19,0%	21,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,6%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	20,1%	13,4%	26,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,6%	29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	18,1%	33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

**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>5</sup>.

Расчет земельного налога и налога на имущество приведен ниже.

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

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

- где:
- C<sub>1</sub> – страховые платежи, руб.;
  - V<sub>p</sub> – страховая сумма имущества, руб.;

<sup>5</sup> Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

$I_p$  – базовая страховая премия, %;

$K$  – коэффициент страхователя.

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

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные 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 26. 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>6</sup> от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

*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. 19. Копия страницы справочника СПК-2022**

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

#### *Расчет переменных эксплуатационных расходов.*

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

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

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

#### *Расчет резерва на замещение*

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

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

<sup>6</sup> Источник информации: Справочник рыночных корректировок (СПК) 2022, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, 2022

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 износе в диапазоне 41-60% затраты на капитальный ремонт составляют 37-90% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт была выбрана средняя величина указанного диапазона 63,5%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 20 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 27).

**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%

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	9,8%	12,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,5%	10,2%	12,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства <sup>9</sup>	-	-	-
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	9,3%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,6%	13,1%

Таблица 37

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	8,0%	14,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,5%	8,2%	14,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства <sup>9</sup>	-	-	-
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	7,5%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,5%	15,1%

Таблица 38

**Рис. 20. 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 27. 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	30,50%	Справочник оценщика недвижимости.
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>30,50%</b>	
<b>Среднее значение годовых амортизационных отчислений</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Отвавшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
<b>Расчет налога на имущество</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	<b>37 936 203</b>	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	773 899	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	37 936 203	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	37 162 304	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	37 549 254	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	<b>2,2%</b>	
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>826 084</b>	
<b>Расчет налога за земельный участок</b>		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	20 330 348	
Ставка земельного налога, %	<b>1,50%</b>	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
<b>Земельный налог, руб</b>	<b>304 955</b>	
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	37 936 203	
Страховая премия, %	0,096%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	<b>36 419</b>	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	11 541 417	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
<b>Расходы на управление, руб.</b>	<b>115 414</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	37 936 203	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	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, %	10,00%	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>79 482</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>11 541 417</b>	
Общие потери по объекту оценки, %	30,50%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>8 021 285</b>	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	826 084	
налог на землю, руб.	304 955	
страховой сбор, руб.	36 419	
расходы на управление, %	115 414	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 282 872	
Резерв на замещение, руб.	79 482	
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>6 658 931</b>	
Ставка капитализации	15,00%	см. расчет
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб.</b>	<b>44 393 000</b>	

Источник: расчеты оценщика

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

**Таблица 28. 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	13,3%	5 914 905	13,3%
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	0,3%	111 577	0,3%
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	0,1%	58 341	0,1%
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	2,2%	980 859	2,2%
<b>Всего по объекту</b>		<b>7 065 682</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	13,1%	5 832 644	13,1%
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	4,4%	1 947 861	4,4%
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	4,0%	1 761 170	4,0%
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	9,6%	4 252 332	9,6%
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	29,6%	13 160 277	29,6%
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	23,4%	10 373 035	23,4%
<b>Всего по объекту</b>		<b>37 327 318</b>	
<b>Всего</b>	<b>100,0%</b>	<b>44 393 000</b>	<b>100,0%</b>

Источник: расчеты оценщика

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов (ФСО V, п.3).

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

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.

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 29. 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	6 759 000	5 914 905	1	0	6 759 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	153 000	133 893	1	0	153 000

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.
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	80 000	70 009	1	0	80 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 345 000	1 177 030	1	0	1 345 000
Всего по объекту	8 337 000	7 295 837	1	0	8 337 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	6 665 000	5 832 644	1	0	6 665 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 671 000	2 337 433	1	0	2 671 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	2 415 000	2 113 404	1	0	2 415 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	5 831 000	5 102 798	1	0	5 831 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	18 046 000	15 792 333	1	0	18 046 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	14 224 000	12 447 641	1	0	14 224 000
Всего по объекту	49 852 000	43 626 253			49 852 000
<b>Всего</b>	<b>58 189 000</b>	<b>50 922 090</b>			<b>58 189 000</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 30. 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.	58,2
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	47,4
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	69,0

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 47,4–69,0 млн. руб.

**9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 20.12.2022 составляет округленно:**

**58 189 000,00**

**(Пятьдесят восемь миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.**

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

**50 728 166,66**

**(Пятьдесят миллионов семьсот двадцать восемь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 66 копеек.**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 31. 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	6 759 000,00	–	6 759 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090	153 000,00	25 500,00	127 500,00
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 345 000,00	224 166,67	1 120 833,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>8 337 000,00</b>	<b>263 000,00</b>	<b>8 074 000,00</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	6 665 000,00	–	6 665 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 671 000,00	445 166,67	2 225 833,33
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075	2 415 000,00	402 500,00	2 012 500,00
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0076	5 831 000,00	971 833,33	4 859 166,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	18 046 000,00	3 007 666,67	15 038 333,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	14 224 000,00	2 370 666,67	11 853 333,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>49 852 000,00</b>	<b>7 197 833,34</b>	<b>42 654 166,66</b>
<b>Всего</b>	<b>58 189 000,00</b>	<b>7 460 833,34</b>	<b>50 728 166,66</b>

**Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»**

**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 – 2020. Производственно–складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2018. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2018.
5. 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
6. Справочник расчетных корректировок (СРК) под ред. к.т.н. Е.Ю.Яскевича, изд. ООО «НПЦПО», Москва, 2022

#### Нормативные и правовые акты

7. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
8. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
11. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
12. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
13. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО No 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года No 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
15. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
16. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

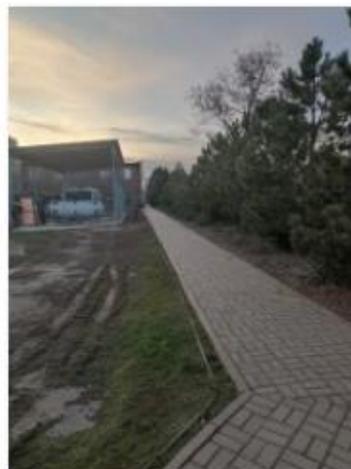
21. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
22. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта  
(<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
23. Портал Multilisting.Ru
24. Портал Move.Ru
25. Иные ресурсы Интернета (см по тексту отчета).

## 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.



Земельный участок 61 31 110116  
0004



Земельный участок 61 31 110116  
0004



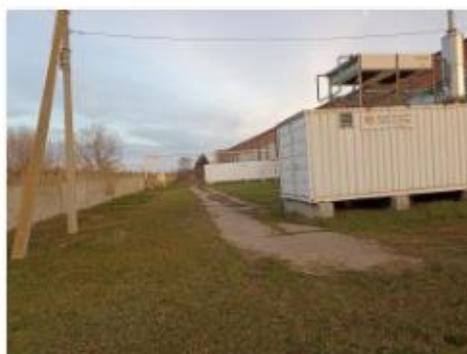
Земельный участок 61 31 110116  
0004



Земельный участок 61 31 110116  
0002



Земельный участок 61 31 110116  
0002



Земельный участок 61 31 110116  
0004



Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Литер А1 Административный корпус



Литер А3 Главный корпус



Литер А4, А5 Приемо -сдаточный цех



Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Литер А4, А5 Приемо сдаточный цех



Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Литер Аа Разборочный цех



Литер Аа Разборочный цех



Литер Аа Разборочный цех



Литер Б Здание склада



Литер Д,нД, д Здание  
Производственного склада



Литер Д,нД, д Здание  
Производственного склада



Литер Щ Здание насосной



Литер. Я Здание электростанции

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

#### Аналоги земельных участков

#### Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_50000\_kv\_kvadrata\_vm\_ploschadyu\_500\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_leninskoe\_6878996807/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser address bar shows the URL: https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_50000\_kv\_kvadrata\_vm\_ploschadyu\_500\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_leninskoe\_6878996807/. The listing is for an industrial plot of 5 hectares in Bataysk, Rostov Oblast, priced at 12,500,000 rubles (2,500,000 rubles per hectare). The listing includes a satellite map, contact information for the agent Evgeniy, and various advertisements for mortgages and real estate services. The listing details table shows: Price: 12,500,000 RUB, Area: 5 hectares, Date published: 2 March, Date updated: today at 02:01, Type of object: industrial, Type of transaction: secondary, ID: 687-899-680-7. The description mentions the plot is suitable for business and has infrastructure nearby. The bottom of the page shows social media links and a list of similar properties.

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_36000\_kv\_m\_ploschadyu\_360\_sotok\_rostovskaya\_azovskiy\_tovarischestvo\_sobstvennikov\_nedvijimosti\_tvoy\_d\_6882391853/

**Продается земля промышленного назначения, 3.6 га, Батайск**

10 000 000 руб. Цена за га: 2 777 778 руб.

7 сентября (93 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:26

**Описание:** Продается участок 3.6га промышленного назначения, вид использования: для хранения и переработки сельхозпродуктов, а так же хранения и ремонта сельхозтехники. Так же назначение можно изменить. Участок ровный и правильной формы. Подробности по телефону. Сергей Владимирович.

Промышленного назначения в продажу	
Цена:	10 000 000 руб.
Цена за га:	2 777 778 руб.
Тип объекта:	промышленного назначения
Тип объявления:	вторичка
Площадь участка:	3.6 га
Дата публикации:	7 сентября
Дата обновления:	сегодня в 02:26
ID:	688-239-185-3

**ЦЕ РФ**

USD	62.38 руб.	-0.19 руб.
EUR	68.84 руб.	0.16 руб.

**БИТКОИН**

BTC	1078408 руб.	-5854 руб.
-----	--------------	------------

**Ипотека 1,01%**  
для всех без удорожания  
СТАРТ ПРОДАЖ

Ипотека для всех от 1,01%  
Без удорожаний! Квартиры в Москве от 7 млн. Барская линия Ивановского проезда.

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_84000\_kvm\_ploschadyu\_840\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_grushevskaya\_6872062425/

The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main title is "Продажа земли промышленного назначения, 8.4 га, Грушевская". The price is listed as 22,999,200 RUB, with a price per hectare of 2,738,000 RUB. The location is specified as Rostovskaya Oblast, Aksayskiy district, Grushevskaya street. The listing includes a large video player with a map overlay, a contact card for Alina Vladimirovna Anisimova, and several promotional banners for Glorix City and a mortgage offer from DZEN.

**Продажа земли промышленного назначения, 8.4 га, Грушевская**

22 999 200 ₽ цена за га 2 738 000 ₽

Аксaysкий р-н | ст-ца Грушевская

10 февраля | Обновлено сегодня в 02:06

**Земли промышленности. 003 500 метров. Асфальт. Общественный транспорт. Собственник.**

**Анисимова Алёна Владимировна**  
ИП Булкина И.Р.  
+7 (918) 530-61-15

**Glorix**  
Скидки 35% на квартиры

**ЦЕ РФ**  
USD 62.38 P -0.19 P  
EUR 69.84 P 0.15 P

**БИТКОИН**  
BTC 1078408 P -3894 P

**Ипотека 1,01%**  
для всех без удорожания

**Описание**  
Продажа от собственника без комиссии.  
Объект подходит для размещения широкого профиля предприятий с ОСЗ до 500 метров!  
Площадь - 8,4 Га , расположение - перед въездом в город Новочеркасск по М4 Участок промышленного назначения.  
Возможно изменения назначения в соответствии с условиями правил землепользования. Готовы предоставить градостроительный план.  
Возможность присоединения коммуникаций и технических условий проработаны.  
Землеу!

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_300000\_kvm\_ploschadyu\_3000\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_mayakovskogo\_6879409323/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_300000\_kvm\_ploschadyu\_3000\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_mayakovskogo\_6879409323/. The page title is "Продается земля промышленного назначения, 30 га, Маяковского". The price is listed as 2 500 000 Р (83 333 Р per hectare). The location is "Аксайский р-н, х. Маяковского". The listing includes a large photo of the plot, a gallery of smaller images, and a table of similar industrial plots for sale. The table lists two plots: one for 30 100 000 Р (315 sq. m) and another for 255 905 000 Р (1631 sq. m). The listing also features a sidebar with contact information for "Компания «Стройкомплекс»" and a "GloriaX" advertisement for a residential project in Vasileostrovskiy. At the bottom, there is a "ДЗЕН" advertisement for a mortgage with a 1.01% interest rate.

**Продается земля промышленного назначения, 30 га, Маяковского**

2 500 000 Р цена за га: 83 333 Р Аксайский р-н, х. Маяковского

6 июля 87 (+9 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:58

Компания «Стройкомплекс»  
Компания «Стройкомплекс»  
+7 (958) 430-37-93  
Свяжитесь продавцу, что бы увидеть объявление на портале move.ru.  
Предоставляем данные только после проверки объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**GloriaX**  
Скидки 35% на квартиры  
GloriaX City Василеостровский  
Видовой проект на берегу Финского залива в декабре продаж! Внос всего от 500 000 руб!и  
+7 (812) 506-93-...  
Все специализация

ЦЕ РФ	USD	EUR	BITCOIN
USD 62.38 Р	-0.19 Р	EUR 69.84 Р	0.15 Р
BTC 1078408 Р	-3834 Р		

**ДЗЕН**  
Ипотека 1,01% для всех без удорожания  
СТАРТ ПРОДАЖ  
Ипотека для всех от 1,01%  
Без удорожания! Квартиры в Москве от 7 млн. Береговая линия Ивановского пруда.

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	Площадь участка:
2 500 000 Р	30 га
Цена за га: 83 333 Р	Дата публикации: 6 июля
Тип объекта: промышленного назначения	Дата обновления: сегодня в 01:58
Тип объявления: сторичка	ID: 687-940-932-3

**Описание**

Продано землю под Ваш бизн, на территории 30 Га., Категория: Земли промышленности и т.д., можем отметить необходимый вам участок, 2,5 мил.руб. за 1 Га. К территории подходит асфальтированная дорога, рядом действующие предприятия, есть возможность подключения необходимых коммуникаций. Очень удобное и перспективное местоположение, Волгоградская развязка, до 2024 года будет достроен Восточный обвод Аксая, соответственно транспортный поток значительно увеличился, как и востребованность Вашего Бизнеса на этом участке!

Возможен обмен на вашу недвижимость.

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_39800\_kvm\_ploschadyu\_398\_sotok\_rostovskaya\_myasnikovskiy\_sultan-saly\_6884879724/

**Продаем землю промышленного назначения, 3.98 га, Султан-Салы**

10 150 592 ₽ цена за га 2 550 400 ₽

Мясниковский рн с Султан-Салы

20 октября (4 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:36

Пользователь Пользователь +7 (977) 088-37-10

**Ипотека 1,01%** для всех без удорожания

**СТАРТ ПРОДАЖ**

Ипотека для всех от 1,01%

Все удорожания! Квартиры в Москве от 7 млн. Варшавская линия Иваньковского пуджа.

ЦЕБ РФ: USD 62.38 P -0.19 P, EUR 69.84 P 0.15 P, BITCOIN BTC 1078408 P -3834 P

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	10 150 592 P	Площадь участка:	3.98 га
Цена за га:	2 550 400 P	Дата публикации:	20 октября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 02:36
Тип объявления:	сторичка	ID:	688-487-972-4

**Описание**

Продается земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, кадастровый номер 61:25:0600401:1259

Находится в залоге АО «Россельхозбанк» и реализуется в процедура исполнительного производства. Рыночная стоимость в настоящее время определяется.

Предложение не является публичной офертой.

GloriaX City Васильевский

Скидки 3.5% на квартиры

Видовой проект на берегу Финского залива. В декабре первый запуск ввода от 500 000 руб/м!

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_5000\_kvm\_rostovskaya\_oblast\_bataysk\_ul\_schorsa\_2\_6840955371/

**45 000 000 ₪** цена за м² 9 000 ₪

**г. Батайск**  
полный адрес

10 июня 2020 **1063** (43 за сегодня) Обновлено сегодня в 09:18

**ПП в продажу**

Цена:	45 000 000 ₪	Общая площадь:	5000 м²
Цена за м²:	9 000 ₪	Дата публикации:	10 июня 2020
Этаж:	1/3	Дата обновления:	сегодня в 09:18
Тип объекта:	пп	ID:	684-095-537-1

**Информация о доме**

Адрес: Ростовская область, Батайск, ул. Шорса, 2

Количество этажей: 3

**Описание**

**Характеристики и преимущества:**

- удобная транспортная доступность, подъездные пути для грузового транспорта с Восточного шоссе, М4
- рядом находятся складские и производственные объекты, продуктовый магазин
- производственно-складская база общей площадью 5000 кв.м
- земельный участок площадью 1,7 га
- кадастровый номер земельного участка: 61:46:0011801:103; 61:46:0010201:153
- частично с арендаторами, арендный поток 587 000 рублей

**Объект включает в себя:**

- трехэтажное отапливаемое административное здание площадью 1160 кв.м
- складские помещения общей площадью 3925 кв.м (8 складских строений)
- действующий подземный железнодорожный путь с рампой – длиной 125м. (реконструкция в 2010 году)
- купильное здание, используемое под пункт охраны
- 2 боксы, которые используются под свои нужды
- котельная, мощность более 100 кВт
- земельный участок площадью 1,7 га

- весь периметр опорожен железобетонным забором. Территория охраняется.

- въездные ворота оборудованы автоматической системой
- мощность электрической подстанции 57,5 кВт
- городской водопровод и канализация
- установлено видеонаблюдение на территории (8 камер)
- пожарная сигнализация

**ЦБ РФ**

USD	62.77 ₪	0.30 ₪
EUR	66.27 ₪	0.43 ₪

**БИТОДИН**

BTC	1.077910 ₪	1.12 ₪
-----	------------	--------

**Крутые столы на металлокаркасе и мебель для офиса**

Большой выбор столов для офиса: с регулируемой, раскладной, для переговоров, ресепшн.

Современный дизайн

[Узнать больше](#)

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_2600\_kvm\_rostovskaya\_novocherkassk\_transportnaya\_ul\_20\_6871658515/

**Производственное помещение**

https://rnd.move.ru... A 🔍 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

Импорт избранного | Для быстрого доступа поместите избранные элем...

Ростовская область | Москва | Московская область | Новая Москва | Санкт-Петербург | Ленинградская область | Курьинский район | РП | Ростовская область | Зарегистрироваться | Войти

**move.ru** Продажа | Аренда | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | СММ | Сервисы

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

### Продажа производственного помещения, 2600 м², Новочеркасск

30 000 000 ₽ цена за м² 11 538 ₽ г. Новочеркасск Добавить в избранное

руб дол евро 3 февраля 120 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:02 Пожаловаться Заметка Печать PDF

**Оплат**  
Оплат  
**+7 (916) 010-63-06**  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru  
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с официальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Яндекс Маркет**  
269 ₽ ~~627 ₽~~ -57%  
Молочный кофе Jilva-Milk Юбилейный  
17-18 ДЕКАБРЯ

**ЦБ РФ**  
USD 62.77 P 0.39 P  
EUR 86.27 P 0.43 P

**БИТКОИН**  
BTC 1077910 P 1812 P

**Завод модульных зданий. Покупайте**  
Завод модульных зданий. Долговечные. Краус. Модульные здания. Не пропустите  
Узнать больше

**ПП в продажу**

Цена:	30 000 000 P	Дата публикации:	3 февраля
Цена за м²:	11 538 P	Дата обновления:	сегодня в 02:02
Тип объекта:	пп	ID:	687-165-851-5
Общая площадь:	2600 м²		

**Описание**  
Продам 2600 м2 складских производственных площадей. 1.95 Га земельный участок, вода, газ, водопровод, собственности.

**Пошив мужских костюмов. Ателье Zoletto. От 109 000P**  
Мужские костюмы на заказ. Водуше ателье Москвы. Гарантия идеальной посадки - 1 год  
Ткани для пошива  
[Узнать больше](#)

**Топографическая съемка местности** Полный комплекс работ!

**Отдых на лосях** в Тамбовской области от 60 000P.

**Коворкинг Co-workspace**

**Ferrari GTC4Lusso** 2018. 16 200 000 P

**Сеть теплых складов!** Температура от +15°С до +24°С!

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploshchadyu\_1400\_kv\_m\_rostovskaya\_oblast\_novoc  
herkassk\_rostovskoe\_shosse\_6873387958/

**Продается производственное помещение, 1400 м², Новочеркасск**

12 000 000 ₽ цена за м² 8 571 ₽

14 марта 146 (+8 за сегодня) Обновлено сегодня в 03:51

**ЛЕНДЛОРД**

**Любовь Васильевна**  
Ан. Лендлорд  
+7 (961) 427-86-71  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале лендлорд.  
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Яндекс Маркет**  
269 ₽ ~~627 ₽~~ -57%  
Молочный кофе Juko-Milk Юбилейный  
17-18 ДЕКАБРЯ

**ЦБ РФ**  
USD 62.77 P 0.39 P  
EUR 66.27 P 0.43 P

**BITCOIN**  
BTC 1077910 P 1612 P

**ПП в продажу**

Цена:	12 000 000 P	Общая площадь:	1400 м²
Цена за м²:	8 571 P	Дата публикации:	14 марта
Этаж:	1/1	Дата обновления:	сегодня в 03:51
Тип объекта:	пп	ID:	687-338-795-8

**Информация о доме**

Адрес: Ростовская область, Новочеркасск, Ростовское шоссе  
Количество этажей: 1

**Описание**

Продается земельный участок площадью 1 га, перед въездом в Новочеркасск. На участке расположены капитальные

**Доставка еды на 2 дня за 990 P**  
Готовим и доставляем наборы питания. Промозко ТПУ на 3-й этаж.  
Каждый день новые блюда  
Пользовательский рейтинг  
Домашнее кафе  
Доставка 0 P  
Узнать больше

yandex.ru/.../WYWejl\_zO6u1zH00r1qKIYIdVA6otmK0RW8n87A0Om00000ufeirRf19uT...

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploschadyu\_1150\_kv\_m\_rostovskaya\_tarasovskiy\_vasilevka\_transportnaya\_ul\_5\_6886499757/

**Продам склад, 1150 м², Васильевка**

5 500 000 ₽ цена за м² 4 783 ₽ [Тарасовский р-н, Васильевка](#) [Добавить в избранное](#)

9 декабря [\(←4 за сегодня\)](#) Обновлено вчера в 02:44 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Склад в продажу**

Цена:	5 500 000 ₽	Дата публикации:	9 декабря
Цена за м²:	4 783 ₽	Дата обновления:	вчера в 02:44
Тип объекта:	склад	ID:	688-649-975-7
Общая площадь:	1150 м²		

**Описание**

Продается складское помещение с земельный участком площадью 3000 кв.м. Въездные ворота высота 4,5 м\* ширина 4 м. Жд. путь проходит по границе территории, есть пандус и выход на жд. путь, полы бетон, крыша шиферная, фермы крыши металлические. Высота до ферм перекрытия 5,5 м. Вода, свет 380 есть на территории. Всё в собственности более пяти лет. Документы готовы к продаже.

**Компьютерные столы Cactus CS-EDL-BAWD в Ситилинк**  
29 090 ₽ [Узнать больше](#)

**Peugeot 408 2017**  
Седан, 2017, 1.6 AT (115 л.с.).  
[Узнать подробности](#)  
[Узнать больше](#)

**ЦБ РФ**  
USD 62.77 ₽ 0.59 ₽ [▲](#)  
EUR 66.27 ₽ 0.42 ₽ [▲](#)  
BITCOIN  
BTC 1077019 ₽ 1612 ₽ [▲](#)

**Спецсервисы Инфинити! Нам 14 лет!**  
**СЕТЬ СПЕЦСЕРВИСОВ**  
Инфинити на **более 13 лет!**  
до 3 года бесплатного обслуживания Гарантия на двигатель 3 года  
[Go to site](#)

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_1000\_kv\_m\_rostovskaya\_doneck\_ul\_ka\_rla\_libknehta\_23\_6887668039/

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/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_1000\_kv\_m\_rostovskaya\_doneck\_ul\_ka\_rla\_libknehta\_23\_6887668039/. The website header includes the move.ru logo and navigation tabs for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Ипотека', 'СМИ', and 'Сервисы'. The listing title is 'Продаем производственное помещение, 1000 м², Донецк, ул. карла либкнехта, 23'. The price is listed as 8,000,000 RUB, with a price per square meter of 8,000 RUB. The location is specified as Donetsk, ul. Karla Libknehta, 23. The listing was updated on December 10th at 02:57. A large image shows a blue industrial building with a large tree in the foreground. To the right of the main image are several smaller promotional ads, including one for 'Игорь Рыбис' with a phone number +7 (923) 998-89-82, and another for 'Аренда офиса с мебелью в Москве'. Below the main image is a table with technical details of the property for sale.

**Продаем производственное помещение, 1000 м², Донецк, ул. карла либкнехта, 23**

8 000 000 Р цена за м² 8 000 Р

г. Донецк  
ул. карла либкнехта, 23

10 декабря 11 (вчера сегодня) Обновлено сегодня в 02:57

Показать фото Заметки Печать PDF

**Игорь Рыбис** «Золотой рыбак»  
+7 (923) 998-89-82  
Соблюдайте правила, что Вы несли объявление на портале move.ru.  
Подтвердите сделку только после просмотра объекта. Сопоставьте с официальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Аренда офиса с мебелью в Москве**  
Работайте в удобном для вас формате в пространстве MANUFACTORY. Бронируйте!  
Узнать больше

**ЦБ РФ**  
USD 62.77 Р 0.59 Р  
EUR 66.27 Р 0.43 Р

**БИТКОИН**  
BTC 1077019 Р 1512 Р

**ПП в продажу**

Цена:	8 000 000 Р	Дата публикации:	10 декабря
Цена за м²:	8 000 Р	Дата обновления:	сегодня в 02:57
Тип объекта:	пп	ID:	688-766-803-9
Общая площадь:	1000 м²		

**Описание**

Собственник продает имущественный комплекс состоящий из:

- Земельный участок 7012 кв м из земель населенных пунктов;
- нежилое здание 506 кв м - бывшая школа;
- нежилое здание 170 кв м - оборудовано под пищевое производство;
- нежилое здание 228 кв м - склад и офисное помещение (полноценное жилье).

Все в собственности, электроэнергия 380, вода - скважина+ колодец, центральный водопровод по улице, канализация - автономная, газ - на стадии овражки по помещениям.

**Компьютерные столы Еureka в Ситилинк!**  
Стол для ноутбуков и ПК. Модель с регулируемой по высоте. Гарантия. Доставка по России!  
И другие столы  
Кресла и стулья

Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_1798\_kv\_m\_rostovskaya\_taganrog\_ul\_dzerzhinskogo\_31\_6882327169/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продаем производственное помещение, 1798 м², Таганрог, ул. Дзержинского, 31". The price is listed as 15,000,000 RUB, with a price per square meter of 8,343 RUB. The location is Taganrog, Dzerzhinskogo St. 31. The listing was published on September 7th and updated at 02:01. There are several images of the building and surrounding area. On the right side, there are recommendations for other properties, including a free building and office space. At the bottom, there is a section for "Стоимость быстровозводимых зданий" (Cost of prefabricated buildings) and a table with technical specifications for the property.

**Продаем производственное помещение, 1798 м², Таганрог, ул. Дзержинского, 31**

15 000 000 ₽ цена за м² 8 343 ₽

г. Таганрог  
ул. Дзержинского, 31

7 сентября 47 (+4 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:01

Пользователь: +7 (958) 430-02-37

**Стоимость быстровозводимых зданий**

USD	62.77 ₽	0.39 ₽
EUR	66.27 ₽	0.43 ₽
БИТКОИН		
BTC	1077019 ₽	1612 ₽

**ПП в продажу**

Цена:	15 000 000 ₽	Дата публикации:	7 сентября
Цена за м²:	8 343 ₽	Дата обновления:	сегодня в 02:01
Тип объекта:	пп	ID:	688-232-716-9
Общая площадь:	1798 м²		

**Описание**

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА  
ЦЕНА ОГРАНИЧЕНА ПО ВРЕМЕНИ. ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИОБРЕСТИ ООО С ОТЛИЧНОЙ РЕПУТАЦИЕЙ (ооо больше 20 лет) БЕЗ ДОЛГОВ, ЛЮБЫЕ ПРОВЕРКИ, МИНИМУМ ВРЕМЕНИ И ЗАТРАТ, КУПИЛ И ЗАХОДИ РАБОТАЙ

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ с возможностью парковки грузового и легкового транспорта. В ЦЕНТРЕ города.

Общественный транспорт в 20 метрах остановки трамвая и маршруток. Территория огорожена. ВСЕ коммуникации отопление - водоснабжение, канализация, газ, электричество 220-380, 50 кВт.

Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_395\_kv\_m\_rostovskaya\_taganrog\_ul\_dzerzhinskogo\_1111\_6887659379/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_395\_kv\_m\_rostovskaya\_taganrog\_ul\_dzerzhinskogo\_1111\_6887659379/. The website header includes navigation links for various services like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main content area features a large photograph of a brick building with red metal doors. Text on the page indicates the property is for sale for 2,399,000 rubles, with a price per square meter of 6,073 rubles. The location is specified as Taganrog, Dzerzhinskogo Street, 1111. A user profile for '+7 (919) 891-27-93' is visible on the right. Below the main image, there are several smaller images and a 'PP в продажу' (Production Facility for Sale) section with a table of details. The table includes price, area, and publication date. A description follows, stating the facility is suitable for production and was previously used for metal structures. The bottom of the page shows a row of small thumbnail images for other listings.

**Продаем производственное помещение, 395 м², Таганрог, ул. Дзержинского, 1111**

2 399 000 Р цена за м² 6 073 Р г. Таганрог ул. Дзержинского, 1111 [Добавить в избранное](#)

10 декабря 11 (+7 за сегодня) Обновлено вчера в 02:30 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**PP в продажу**

Цена:	2 399 000 Р	Дата публикации:	10 декабря
Цена за м²:	6 073 Р	Дата обновления:	вчера в 02:30
Тип объекта:	пп	ID:	688-765-937-9
Общая площадь:	395 м²		

**Описание**

Подходит под склад, производство. Ранее использовалось сварщиками для производства металлоконструкций. Здание, площадь: 395,3 кв.м., кадастровый номер: 61-58-0003197-185 Земельный участок, кадастровый номер: 61-58-0003197-45, площади: 582 кв.м.

Адрес: Ростовская обл., Таганрог, ул. Дзержинского, 1111-т

Аналог 8

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploschadyu\_600\_kv\_m\_rostovskaya\_shahty\_baykalskiy\_per\_48\_6881811754/

**Продаем склад, 600 м², Шахты**

5 999 000 ₽ цена за м² 9 998 ₽

17 августа 44 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:56

**Склад в продажу**

Цена:	5 999 000 ₽	Дата публикации:	17 августа
Цена за м²:	9 998 ₽	Дата обновления:	сегодня в 01:56
Тип объекта:	склад	ID:	688-181-175-4
Общая площадь:	600 м²		

**Описание**

400+200 М2 ( 13 ворот -боксы. Каждый бокс 60 м.кв. Подсобные помещения. ) Вода, отопление уголь-ктал. В семи боксах регистры под отопление. Свет 380, 15 кВт. Газ в 1метре от базы. Офис 20 м.кв., душ, туалет. Есть действующий бизнес и арендаторы. Территория 45м на 60м, земля в собственности, полностью отдельно стоящая и огорожена от посторонних лиц.Своя система видеоконтроля 4 камеры ночного видеоконтроля. Возможны варианты - Обмен, выкуп с расрочкой платежа. Звоните предлагайте ...

**Аналоги:**

- Ноутбуки Shiwi на сайте Ситилинк
- Мониторы 107.6 кв. м 2-к м.Семей. 30 000 000 ₽
- Аренда теплого склада! Температура от +15°С до +24°С!
- Системы розлива и дозирования DOZA+
- Топографическая съемка Полный комплекс работ!

Аналог 9

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_21801\_kvm\_rostovskaya\_shahty\_rynochnyy\_per\_79\_6849352136/

**Продаю производственное помещение, 21801 м², Шахты**

120 000 000 ₽ цена за м² 5 504 ₽ г. Шахты полный адрес [Добавить в избранное](#)

11 января 2021 1267 (+7 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:57 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Сотрудник Банка**  
+7 (958) 784-56-41  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru.  
Переводите деньги только после проверки объекта! Ознакомьтесь с условиями договора, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Надувные ангары - от 200 м2**

**Глубокие офисы в ВЦ Pulkovo Place**

**Аренда офиса с мебелью в Москве**

**ЦЕ РФ**  
USD 62.77 ₽ 0.59 ₽  
EUR 66.27 ₽ 0.48 ₽

**БИТКОИН**  
BTC 1077919 P 1812 P

**Проверенные автосервисы! Здесь!**  
Ски и подарки на подарок  
**ДАРИМ 3 ГОДА** бесплатного автосервиса  
ГАРАНТИЯ ПО ДОТВОРЮ 2 ГОДА  
ИЗБРАННОЕ ПО ИМЕНИ ВАШЕГО ГАРАНТОРА

**ПП в продажу**

Цена:	120 000 000 P	Дата публикации:	11 января 2021
Цена за м²:	5 504 P	Дата обновления:	сегодня в 01:57
Тип объекта:	пп	ID:	684-935-213-6
Общая площадь:	21801 м²		

**Описание**

Производственно-складской комплекс состоит из 26 административно-бытовых, хозяйственных, производственных и складских зданий. Земельный участок 83 894,5 кв.м, кадастровый номер 61-89/0030426-23). Коммуникации: энергооборудование - собственная трансформаторная подстанция 3 200 кВ, разрешённая мощность 2 230 кВА; вода - централизованная; газ - есть, используется для выработки горячей воды и теплоснабжения.

Добровольная реализация.

Подробная информация по указанному телефону с 9 до 20.00 по рабочим дням.

Цена представлена для ознакомления и не является публичной офертой.

**2 500 P** Валеты на Чок & Со

**2 000 P** Валеты на Диск Лэнн

Аналог 10

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploschadyu\_635\_kvm\_rostovskaya\_kagalnickiy\_kagalnickoe\_kagalnickaya\_privokzalnaya\_ul\_1akv1\_6888110120/

**Продажа склада, 635 м², Кагальницкая**

5 500 000 Р цена за м² 8 661 Р

Кагальницкий р-н отца Кагальницкая

11 декабря 8 (45 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:27

Показать все Заметки Печать PDF

**Аренда**  
Ан Демидов  
+7 (958) 476-37-83  
Соблюдите процедуру, что бы не было объявление на портале платно!  
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**РЕКЛАМА**  
Компьютерные столы  
Систем CS-EGO-8BK в Ситилинк

**РЕКЛАМА**  
Дом 80 кв.м. из клееного бруса за 3,9 млн. руб.

**ЦЕ РФ**  
USD 62.77 Р 0.59 Р  
EUR 66.27 Р 0.43 Р  
BITCOIN 1077919 Р 1612 Р

**Склад в продажу**

Цена:	5 500 000 Р	Дата публикации:	11 декабря
Цена за м²:	8 661 Р	Дата обновления:	сегодня в 02:27
Тип объекта:	склад	ID:	688-911-012-0
Общая площадь:	635 м²		

**Описание**

Продается овощехранилище-холодильник площадью 635кв.м для хранения 500 тон овощей/фруктов и штурбовых.Оборудована холодильник установок производство Франция.

Выезд на территорию с трех сторон, имеются оборудованные ворота.Имеется разворотная площадка для большегрузов.

Огороженный забором земельный участок площадью 1200 кв.м, 830 кв.м в собственности, остальной участок можно выкупить.Газовое отопление ,электричество, вода,канализация.

Подъезд с трассы Ростов-Ставрополь -2 км, до г.Ростов-на-Дону - 44 км, до г.Аксаи - 59 км.Имеется железнодорожный тупик.

**Быстровозводимое здание за 45 дней**  
Планет Будет готов уже через 30 дней! Фасадные стл-доски готовы поставить на 90 дней.  
Производственные здания  
Материалы  
Склады и гаражи

Аналог 11

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_785\_kvm\_rostovskaya\_oblast\_millerovskiy\_rayon\_millerovo\_ulica\_hozyaystvennaya\_6883361254/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_785\_kvm\_rostovskaya\_oblast\_millerovskiy\_rayon\_millerovo\_ulica\_hozyaystvennaya\_6883361254/. The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main heading of the listing is 'Продаем производственное помещение, 785 м², Миллерово'. The price is listed as 3 000 000 Р (3 822 Р per m²). The location is specified as 'Миллеровский р-н, г. Миллерово'. A large photograph of the industrial building is shown, along with a gallery of smaller images. To the right, there is a contact card for Валерий Геннадьевич Дачков, with a phone number +7 (961) 303-74-75. Below the main image, there are several promotional banners for other services, including 'Купить землю под производство в ОЭЗ Ступино Квадрат' and 'Доставка еды на 2 дня за 990 Р'. At the bottom, there is a table with technical details of the property.

**Продаем производственное помещение, 785 м², Миллерово**

3 000 000 Р цена за м² 3 822 Р Миллеровский р-н, г. Миллерово полный адрес [Добавить в избранное](#)

15 сентября (88 (в8 за сегодня)) Обновлено сегодня в 03:52 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Валерий Геннадьевич Дачков**  
+7 (961) 303-74-75  
Соблюдайте правила, что бы избежать объявлений на портале move.ru  
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**ЦЕ РФ**  
USD 62.77 Р 0.59 Р  
EUR 66.27 Р 0.43 Р  
BITCOIN  
BTC 1077919 Р 1812 Р

**ПП в продажу**

Цена:	3 000 000 Р	Дата публикации:	15 сентября
Цена за м²:	3 822 Р	Дата обновления:	сегодня в 03:52
Тип объекта:	пп	ID:	688-336-125-4
Общая площадь:	785 м²		

**Описание**

Подсобное хозяйство, состоящее из здания свинарника площадью 580,3 кв.м и склада 205,3 кв.м, 3-х подсобных построек и домика охранника. Пол бетонная стяжка, высокие металлические ворота. Скважина, 380. Площадь земельного участка 1841 кв.м. Земля и постройки в собственности. Находится на выезде из города.

**Бар, паб** **Топографическая съемка** **Озона на кабачки** **Бизнес-план**

Аналог 12

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploschadyu\_2000\_kv\_m\_rostovskaya\_oblast\_celinskiy\_rayon\_poselok\_celina\_3-ya liniya\_6883524859/

**Продаем склад, 2000 м², Целина, улица 3-я линия**

11 500 000 Р цена за м² 5 750 Р

Целинский р-н, п. Целина, ул. 3-я линия

21 сентября 30 (7 за сегодня) Обновлено сегодня в 00:48

Мэриэ Агит  
Эксперт  
+7 (928) 753-54-54

**Склад в продажу**

Цена:	11 500 000 Р	Общая площадь:	2000 м²
Цена за м²:	5 750 Р	Дата публикации:	21 сентября
Этаж:	1/1	Дата обновления:	сегодня в 00:48
Тип объекта:	склад	ID:	688-352-485-9

**Информация о доме**

Адрес: Ростовская область, посёлок Целина, 3-я линия

Тип здания: Кирпичное

Количество этажей: 1

**Описание**

Лот № 593019

В Целинском районе в п. Целина, на ул.3-я Линия недалеко от центрального рынка продаются асфальтированные складские помещения, весомой на 40 тонн, офисными помещениями на территории 46 соток.

Территория ухожена, асфальтированный подъезд, газовое отопление, центральная вода и канализация, свет 380 В.

**Склад в продаже**

- Volkswagen ID.4 2022 3 550 000 Р
- Volkswagen Multivan 2022 6 443 000 Р

**ЦЕ РФ**

USD	62.77 Р	0.59 Р
EUR	66.27 Р	0.43 Р

**БИТКОИН**

BTC	1077919 Р	1812 Р
-----	-----------	--------

**Распродажа участков**  
100 000 Р за гектар

Тотальная распродажа участков! Скидки 70%. Не упустите!

Учтите проект «Мой гектар». Участки по 100 г.д. по 100 соток. Свойная земля.

Распродажа участков

Смотреть 3D-тур

Сохранить свои сбережения

Аналоги аренды

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/neotaplivaemyy\_sklad\_s\_kran-balkoy\_3t\_6881663623/

**Сдается склад, 2138 м², Сальск, Прямая, 85**

213 800 Р цена за м²  
100 Р руб. дол евро в месяц

Сальский р-н, г. Сальск  
Прямая, 85

8 августа 116 (+4 за оговор.) Обновлено 9 декабря

**Водная база «Плавдома»**  
«Плавдома» - время работы, информация и контакты

Склад в аренду	
Цена:	213 800 Р в месяц
Цена за м²:	100 Р
Этаж:	1/1
Тип объекта:	склад
Общая площадь:	2138 м²
Дата публикации:	8 августа
Дата обновления:	9 декабря
ID:	688-166-962-3

**Информация о доме**

Адрес: Сальский р-н, г. Сальск, Прямая, 85

Количество этажей: 1

**Описание**

Сдаются складские помещения общей площадью 2138 кв.м по адресу Ростовская область, г. Сальск, ул. Прямая, 85.

Характеристики и преимущества:  
- стены металлические

**Сайдбар:**

- Виталий Репин Бизнес Недвижимость +7 (938) 169-26-28
- Купить MacBook Pro M2(2022) в Stone77
- Одним из самых захватывающих выставок Москвы Восток и Британия
- ЦБ РФ: USD 63.36 P, EUR 67.45 P, BITCOIN 1124606 P
- NEVA TOWERS в Москва-Сити. Скидка 23% при 100% оплате!

Аналог 2

[https://rnd.move.ru/objects/zdanie\\_bывшего\\_zavoda\\_tagaz\\_20100kvm\\_6881664662/](https://rnd.move.ru/objects/zdanie_bывшего_zavoda_tagaz_20100kvm_6881664662/)

The screenshot displays a real estate listing on the website **move.ru**. The main listing is for a warehouse for rent with the following details:

- Title:** Сдам склад, 20100 м², Таганрог, Спортивная, 17
- Price:** 2 010 000 руб. (100 руб/м² в месяц)
- Location:** г. Таганрог, Спортивная, 17
- Update:** Обновлено 11 декабря

The listing includes a large photo of the warehouse interior and a grid of smaller images below it. To the right of the main image is a contact card for **Виталий** with the phone number **+7 (938) 169-26-28**.

Below the main image is a table with the following data:

Склад в аренду	
Цена:	2 010 000 руб в месяц
Цена за м²:	100 руб
Этаж:	1/1
Тип объекта:	склад
Общая площадь:	20100 м²
Дата публикации:	8 августа
Дата обновления:	11 декабря
ID:	688-166-466-2

Below the table is the **Информация о доме** section, listing the address as **г. Таганрог Спортивная 17** and the number of floors as **1**.

The **Описание** section states: "Сдается складское помещение бывшего завода Тагаз площадью 20100 кв. м по адресу г. Таганрог, Ростовская область, Спортивная улица, 17."

Characteristics and advantages listed include: single-story building, convenient transport access, proximity to a supermarket, and a parking zone for 20 cars. It also mentions that the building is made of concrete and metal, has a height of 11-16 meters, and is suitable for various types of cargo.

Additional information includes: "Цена арендной платы от 100р за м2" and "Стоимость аренды зависит от технического задания арендатора".

At the bottom, it says: "По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:"

On the right side of the page, there are several promotional banners and widgets, including one for "Не нужно переходить на платный тариф" and another for "Клубный дом Lumip на Китай-городе. Скидка 20% в декабре."

Аналог 3

[https://rnd.move.ru/objects/proizvodstvenno-skladskoe\\_stroenie\\_2600\\_kv\\_m\\_6881663768/](https://rnd.move.ru/objects/proizvodstvenno-skladskoe_stroenie_2600_kv_m_6881663768/)

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/proizvodstvenno-skladskoe\\_stroenie\\_2600\\_kv\\_m\\_6881663768/](https://rnd.move.ru/objects/proizvodstvenno-skladskoe_stroenie_2600_kv_m_6881663768/). The website header includes the 'move.ru' logo and navigation links for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Ипотека', 'СМИ', and 'Сервисы'. The listing title is 'Сдается производственное помещение, 2300 м², Шахты, Енисейский переулок, 30'. The price is listed as 260,000 RUB per month, with a price per square meter of 113 RUB. The location is specified as Шахты, Енисейский переулок, 30. The listing is dated August 8th and was updated today at 04:03. The main image shows an aerial view of a large industrial building with a tall chimney. To the right of the main image is a contact information box for Larisa, a real estate agent, with a phone number +7 (938) 124-39-38. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the building and its surroundings. On the right side of the page, there are several promotional banners for other services, including 'Черная Икра из Астрахани', 'DOZA+' systems, and 'NEVA TOWERS' in Moscow. At the bottom of the page, there is a table with details about the property for rent.

**Сдается производственное помещение, 2300 м², Шахты, Енисейский переулок, 30**

260 000 ₽ цена за м²  
113 ₽ руб в месяц

г. Шахты  
пер. Енисейский, 30

8 августа (4 за сегодня) Обновлено сегодня в 04:03

Помогите  
Заметки  
Печать  
PDF

**Лариса**  
Регион: Бизнес Недвижимость  
+7 (938) 124-39-38  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru.  
Передвигайте значки только после просмотра объявлений. Связываться с продавцами запрещено, чтобы не потерять на уровне исполнения.

**ЦЕ ПО**  
USD 63.56 P 0.15 P  
EUR 67.45 P 0.75 P  
**BITCOIN**  
BTC 1124606 P 46687 P

**NEVA TOWERS**  
МОСКВА  
ДОБРО ПОЖАТОВАТЬ  
ДЛЯ  
ЖИЗНИ  
Роскошные апартаменты с эксклюзивной отделкой. Захватывающие виды на центр города.

**ПП в аренду**

Цена:	260 000 P в месяц	Общая площадь:	2300 м²
Цена за м²:	113 P	Дата публикации:	8 августа
Этаж:	1/1	Дата обновления:	сегодня в 04:03
Тип объекта:	пп	ID:	688-166-576-8

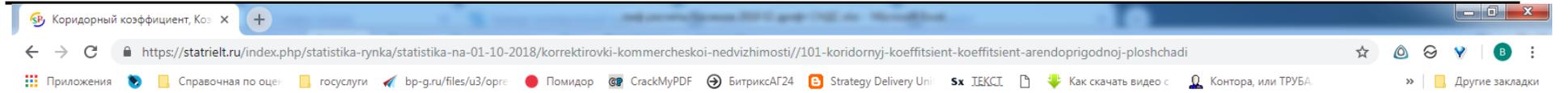
**Информация о доме**

Адрес: [г. Шахты пер. Енисейский, 30](#)

Количество этажей: 1

**Описание**

Сдается Производственно-складское строение площадью 2600 кв.м по адресу г. Ростов-на-Дону, г. Шахты, Ростовская область, Енисейский переулок, 30.



**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, площади 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 ( $K_{арендопригодн.}$ ). 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>	0,88 – 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. № *602-22*  
От « 16 » декабря 2022 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 №43 от 16.12.2022 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: 61:31:110116:0002	6 541 000,00
2.	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3090	118 333,33
3.	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность I. Кадастровый номер 61:31:0000000:3089	62 500,00
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3093	1 044 166,67

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	6 450 000,00
2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:2429	2 074 166,67
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:75	1 875 000,00
4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:76	4 528 333,33
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:77	14 013 333,33
6.	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность I. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	11 045 833,33

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. № 601-22  
 От « 16 » декабря 2022 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов  
 для оценки имущества по Заданию на оценку №43 от 16.12.2022г.  
 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	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м	61:31:0110 116:2	61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:2-61/040/2020-2	10 266 413,4	19.06.2017
2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м.	61:31:0000 000:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3090-61/040/2020-5	261 120,98	01.01.2016
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1	61:31:0000 000:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3089-61/040/2020-2	390 872,68	01.01.2016
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000 000:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3093-61/040/2020-2	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	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	61:31:0110 116:4	61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:4-61/040/2020-3	10 063 935,00	01.01.2014
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м.	61:31:0000 000:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:2429-61/040/2020-2	4 713 891,41	01.01.2016
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110 116:0075	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:75-61/040/2020-2	340 235,75	27.11.2013
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110 116:0076	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:76-61/040/2020-2	575 200,47	27.11.2013
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110 116:0077	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:77-61/040/2020-3	1 780 049,67	27.11.2013
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1.	61:31:0110 116:83	61 АИ № 437012 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г.	05.08.2020	61:31:0110116:83-61/040/2020-2	1 076 046,56	01.01.2016

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

**ФГИС ЕГРН**  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>12.08.2020 № 99/2020/342378551</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>61:31:0110116:76</b>
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-246, Инвентарный номер: 8273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Площадь:	1745.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	575200.47

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
12.08.2020 № 99/2020/342378551	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
12.08.2020 № 99/2020/342378551		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:76	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
<b>12.08.2020 № 99/2020/342378551</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>61:31:0110116:76</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:76. Разборочный цех., назначение: производственное. Площадь: общая 1745,2 кв.м. Этаж: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/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
3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
3.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юграфинанс" 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 №И-2 от 02.07.2020 г.; Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" №ВОСУ-19-13 от 30.09.2019 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2.	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.08.2020 № 99/2020/342378551			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:76	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		аренда, Весь объект
	дата государственной регистрации:		27.11.2014
	номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597
3.2.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	основание государственной регистрации:		Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения 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:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Помещение</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342375718	
Кадастровый номер: <b>61:31:0110116:77</b>	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-244, Инвентарный номер: 8273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Площадь:	5400,8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1780049,57

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

<b>Помещение</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342375718	
Кадастровый номер: <b>61:31:0110116:77</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

<b>Помещение</b>			
(кад. объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375718		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		61:31:0110116:77	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дропни Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

<b>Помещение</b>	
(кад. объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>
Всего листов раздела <b>2</b> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342375718	
Кадстровый номер: 61:31:0110116:77	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:77. Прямо-сдаточный цех, назначение: производственное. Площадь: общая 5400.8 кв.м. Этаж: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	61:31:0110116:77-61/040/2020-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастИннон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:	Согласие о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юграфинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342373723	
Кадастровый номер:	61:31:0000000:2429
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32_8273, Условный номер: 61-61-37/021/2005-247
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-6/1
Площадь, м²:	370,8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	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.:	4713891,41
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342373723	
Кадастровый номер:	61:31:0000000:2429
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если имущество в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположено 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 инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Общие отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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:	Дюпин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 ;	Всего разделов ;
12.08.2020	№ 99/2020/342373723		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:2429	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:2429. Административный корпус , назначение: нежилое. Площадь: общая 370,8 кв.м. Количество этажей: 2. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1	
	дата государственной регистрации:	05.08.2020	
	номер государственной регистрации:	61:31:0000000:2429-61/040/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023	
3.	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компания №4-2 от 02.07.2020 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342373723		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0006000:2429	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>			
3.1. вид:	аренда, Весь объект		
3.1.1. дата государственной регистрации:	27.11.2014		
3.1.1. номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597		
3.1.2. 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 "Донкабель", ИНН: 6128008660		
3.2.1.1. основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения 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:			
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕТРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕТРН**

полное наименование органа регистрации прав:

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

<b>Земельный участок</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2-в		
Площадь:	21804 +/- 52 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	10266413.4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:31:0000000:3089, 61:31:0000000:3090, 61:31:0000000:3093, 61:31:0000000:3091, 61:31:0000000:3092, 61:31:0000000:3088		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:31:110116:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕТРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2
Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей	
Сведения о кадастровом инженере:	Ващенко Андрей Николаевич №61-11-178	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2
Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Раздел 2

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Для производственных целей. Площадь: 21804 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в	
	дата государственной регистрации:	05.08.2020	
	номер государственной регистрации:	61:31:0110116:2-61:040/2020-2	
	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 объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимпЭссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юрфашинь" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

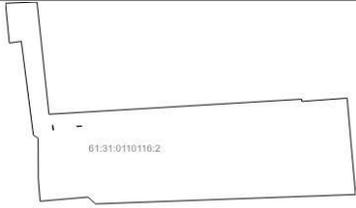
М.П.

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе 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, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597	
	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 "Донабель", ИНН: 6128008660	
основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возращении в отпущении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения 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:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание места нахождения земельного участка

Раздел 3

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лист/фамилия и инициалы)</small>			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

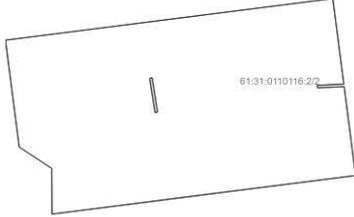
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лист/фамилия и инициалы)</small>			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>61:31:0110116:2/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лист «Формат 4» (подпись) № 0102)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>61:31:0110116:2/2</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лист «Формат 4» (подпись) № 0102)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	27	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.47, Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000	
2	824	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.211, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

ФГИС ЕГРН		Раздел 1	
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 12.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>12.08.2020 № 99/2020/342377302</b>			
Кадастровый номер:	<b>61:31:0110116:4</b>		
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2-в/л		
Площадь:	21500 +/- 51 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	10063935		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:31:0110116:83		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:31:110116:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

ФГИС ЕГРН		Раздел 1	
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 12.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>12.08.2020 № 99/2020/342377302</b>			
Кадастровый номер:	<b>61:31:0110116:4</b>		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей		
Сведения о кадастровом инженере:	Ващенко Андрей Николаевич №61-11-178		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342377302	
Кадастровый номер: <b>61:31:0110116:4</b>	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статусе записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342377302	
Кадастровый номер: <b>61:31:0110116:4</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:4 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	61:31:0110116:4-61:040/2020-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:	Соплатнение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юрфизналь" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116.4	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе 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, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597	
	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 "Донкабель", ИНН: 6128008660	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения 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:			
9. Правовыяснения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

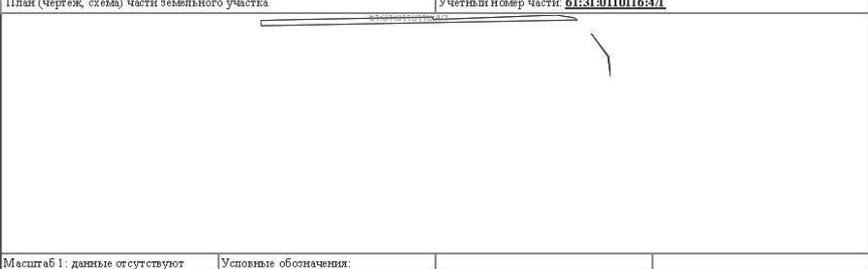
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание места положения земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> :	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116.4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

<b>Земельный участок</b>			
<small>(без объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>12.08.2020 № 99/2020/342377302</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:31:0110116:4</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>61:31:0110116:4Д</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

<b>Земельный участок</b>		
<small>(без объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>12.08.2020 № 99/2020/342377302</b>		
Кадастровый номер:		<b>61:31:0110116:4</b>
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	812	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.47, Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342370917		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32_9488, Условный номер: Нет сведений, Условный номер: 61-61-37/027/2005-003	
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2а	
Площадь, м²:	32,8	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Насосная	
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.:	390872.68	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342370917		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:01101162	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены 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 инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавершённые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание насосной», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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:		Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> ;	Всего разделов: ;
12.08.2020 № 99/2020/342370917		Всего листов выписки: ;	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3089. Здание высокой, назначение: производственное. Площадь: общая 32,8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, дом №2-в		
дата государственной регистрации:	05.08.2020		
номер государственной регистрации:	61:31:0000000:3089-61/040/2020-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023		
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" 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 №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342370917		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе 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, Весь объект		
дата государственной регистрации:	27.11.2014		
номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597		
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 "Донкабель", ИНН: 6128008660		
основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения 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:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8273		
Адрес:	347540 Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-м/1		
Площадь, м²:	750,8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	1076046,56		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110116:4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены 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 инженере:	Тимченко Галина Николаевна №08-11-42, Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание склада», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. 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:	Дюпин Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

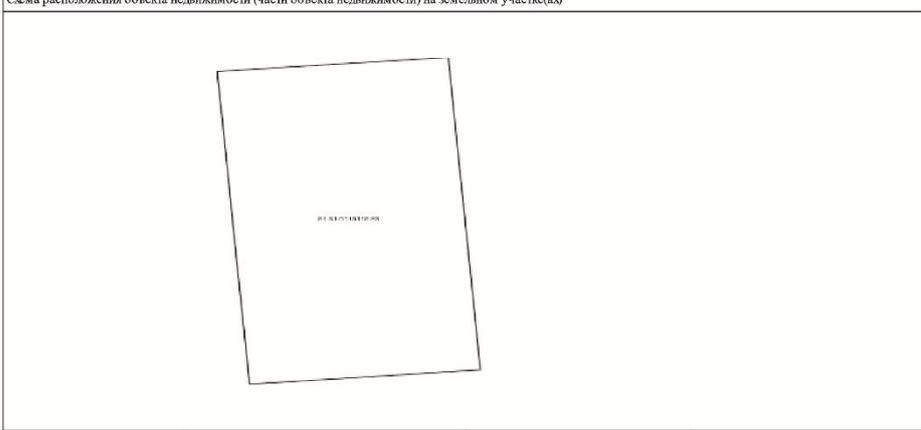
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31.0110116:83. Здание склада, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 750,8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, д 2-в/1	
	дата государственной регистрации:	05.08.2020	
	номер государственной регистрации:	61:31:0110116:83-61/040/2020-2	
	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 объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Ютрафинанс" 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 №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения 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:			
9. Прекращения (права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342374239		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:75	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-245, Инвентарный номер: 8273		
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-н/1		
Площадь:	1032,3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1-3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	340235,76		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Помещение	
(кад. объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Помещение	
(кад. объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:75
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML. Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

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

Раздел 2

Помещение		(наименование объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020 № 99/2020/342374239				
Кадастровый номер:		61:31:0110116:75		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009, доля в праве 1/1		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:75. Главный корпус, назначение: производственное. Площадь: общая 1032.3 кв.м. Этаж: 1-3. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1			
дата государственной регистрации:	05.08.2020			
номер государственной регистрации:	61:31:0110116:75-61/040/2020-2			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023			
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОпцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926			
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №4-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(наименование объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020 № 99/2020/342374239				
Кадастровый номер:		61:31:0110116:75		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:	аренда, Весь объект			
дата государственной регистрации:	27.11.2014			
номер государственной регистрации:	61-61-37/023/2014-597			
3. 3.2.1. 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 "Донкабель", ИНН: 6128008660			
основание государственной регистрации:	Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
7. Сведения о наличии решения 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:				
9. Правопритязания и сведения о наличии споров, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3093
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: Нет сведений, Инвентарный номер: 32_9488, Условный номер: 61-61-37/027/2005-001	
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2а	
Площадь, м²:	787,5	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Склад производства	
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 регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3093
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:01101162	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если владение в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположено 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 инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавершённые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание производственного склада», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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:		Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> ;	Всего разделов: ;
<b>12.08.2020 № 99/2020/342371616</b>			Всего листов выписки: ;
Кадастровый номер:		<b>61:31:0000000:3093</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3093. Здание производственного склада, назначение: складское. Площадь: общая 787.5 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я		
дата государственной регистрации:	05.08.2020		
номер государственной регистрации:	61:31:0000000:3093-61/040/2020-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023		
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №4-2 от 02.07.2020 г.		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342371616		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3093	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе 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, Весь объект		
дата государственной регистрации:	27.11.2014		
номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597		
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 "Донкабель", ИНН: 6128008660		
основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения 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:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
11.08.2020 № 99/2020/342341786		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3090	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32-9488, Условный номер: 61-61-37/027/2005-002		
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2а		
Площадь, м²:	53,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Электростанция		
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.:	261 120,98		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
11.08.2020 № 99/2020/342341786		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3090	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:01101162		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены 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 инженерере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание электростанции», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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:	Дюпин Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
11.08.2020	№ 99/2020/342341786		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3090	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3090. Здание электростанции, назначение: производственное. Площадь: общая 53,6 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Ростов, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я	
	дата государственной регистрации:	05.08.2020	
	номер государственной регистрации:	61:31:0000000:3090-61/040/2020-5	
	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 объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастиОпцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинвэст" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
11.08.2020	№ 99/2020/342341786		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3090	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе 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, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597	
	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 обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донабель", ИНН: 6128008660	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения 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:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переходе, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

-1-

Приложение № 1  
к приказу от 23.06.2003 № 60

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

Трестстарексел (с) филиал ТУФТИ РО  
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание производственного склада, здание распределительной электростанции  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская (наименование)  
 Район (муниципальное образование) Трестстарексел (наименование)  
 Город (поселение) Трестстарек (наименование)  
 улица, площадь, проспект, переулок ул. Трестспортивная д. 6

Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
Инвентарный номер	9488					
Реестровый ОТИ	248					
Сводного реестра Ростовской области						
Кадастровый земельного участка	68	68	37	027	2005	001
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата обследования объекта учета «24» мая 2005 г.

Был отмечен

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

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Трестстарексел (с) филиал ТУФТИ РО</u>	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись
<u>Тимошенко В.В.</u>	<u>Тимошенко В.В.</u>



Вид права	Доля	Правобладатель	Документы - основания	Дата
<del>собств.</del>		Закрытое акционерное общество, «Маришкабыл»	Республики Трехгорского район. суда Тоболск обл от 03.10.2005г	18.11.2005г
	мкв. Д		св-во от М-14.11.2005г	
	мкв. Г		сер. вл № 1274998	
	- 487,5 м <sup>2</sup>			
	мкв. ВБ		св-во от М-14.11.2005г	
	- 32,8 м <sup>2</sup>		сер. вл № 1275000	
	мкв. Д		св-во от М-14.11.2005г	
	- 53,6 м <sup>2</sup>		сер. вл № 1274999	
собств. мкв. Д. м.р.		Терасинское Пабл. общество «Николаевск»	договор куп. прод. 30.06.2005г	
	Г - 187,5 м <sup>2</sup>		недвижимости	
	мкв. ВБ		№ 8 от 21.11.2005г.	
	32,8 м <sup>2</sup>		Акт о ГПД - 27.12.2005г	
	мкв. Д - 53,6 м <sup>2</sup>			

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

Площадь участка		Незастроенная площадь				
м	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
	21804	1887,4			19916,6	

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

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







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

Итера 2 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки штукатур

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %		
								к элементу	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<u>бетон</u>		10	10	10	30	3.00			
а) Стены и их наружная отделка	<u>кирпичное</u>		34	10	34	30	10.2			
б) Перегородки	<u>кирпичное</u>									
Перекрытия	чердачное	<u>железобетон</u>	16	10	16	30	4.80			
	междуэтажное									
	надподвальное									
Крыша	<u>засыпанная</u>		7	10	7	30	2.10			
Полы	<u>бетон</u>		8	10	8	30	2.40			
Проемы	оконные	<u>брус. рама</u>								
	дверные	<u>дерево</u>	8	10	8	30	2.40			
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>		4	10	4	30	1.20			
отопление										
водопровод										
канализация										
горячее водоснабжен.										
ванны										
электроосвещение	<u>электросеть</u>		3	10	3	30	0.90			
радио										
телефон										
вентиляция										
лифты										
Прочие работы	<u>краска</u>		10	10	10	30	3.00			
<b>Итого:</b>							100	31.30		

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

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

Титера Г Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Тот же процент износа в	
									элемент	к
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>каменная кладка</i>		10	10	10				
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичная кладка</i>		19	10	19				
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	<i>плоская</i>		5	10	5				
5	Полы	<i>бетонные</i>		23	10	23				
6	Проводы	оконные								
		дверные	<i>деревянные</i>		9	10	9			
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжен.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									

Итого: 100 x x  
*86-00*

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  *01*

Приложение

К поэтажному плану здания (строения) Трехсекционный № 2-б ул. (пер.) № ЭКСПЛИКАЦИЯ

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения										18	19	
							ЖИЛЫЕ		ОСНОВНАЯ		ВСПОМОГ.		ЖИЛЫЕ		ВСПОМОГ.				ЖИЛЫЕ
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещ.	Номер комн.	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Итого	Цена по оценке	
15.10.2005	Г	Г		1	Особняк	36.60 x 23.40			856,4									6.20	
					Вход в подъезд				856,4										





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

Этажа № 10 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Этажа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %	
								к элементу	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>капитальный</i>		18	19	18	30	0,40		
а) Стены и их наружная отделка	<i>капитальный</i>		26	19	26	30	7,80		
б) Перегородки									
Перекрытия	чердачное	<i>капитальный</i>	11	10	11	30	3,30		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	<i>капитальный, черная</i>		8	10	8	30	2,40		
Полы	<i>бетон</i>		7	10	7	30	2,10		
Двери	оконные								
	дверные	<i>простые</i>	11	10	11	30	3,30		
Внутренняя отделка	<i>капитальный</i>		2	10	2	30	0,60		
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
лифты									
Прочие работы	<i>прочие</i>		12	10	12	30	3,60		

Итого: 100  
 95,40 x 28,50 x x

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

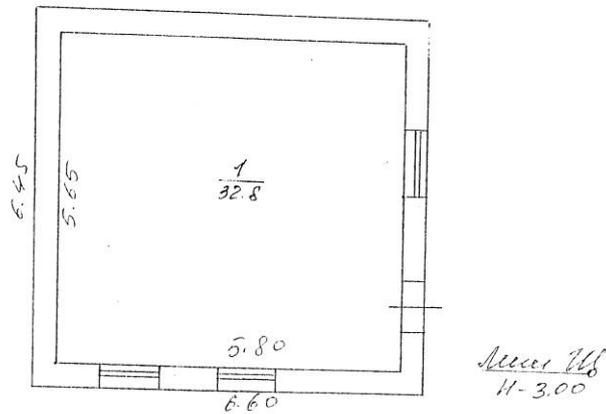
**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**

ЭЗ 9 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 7  
 Вид капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								элемент	строению
Фундаменты	<i>каменная кладка</i>		18	10	18	30	5.40		
а) Стены и их наружная отделка	<i>каменная кладка</i>		26	10	26	30	7.80		
б) Перегородки									
Перекрытия	чердачное	<i>деревянные</i>	11	10	11	30	3.30		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	<i>деревянная чердак</i>		8	10	8	30	2.40		
Проемы	Полы	<i>бетонные</i>	7	10	7	30	2.10		
	оконные								
	дверные	<i>деревянные</i>	11	10	11	30	3.30		
Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		2	10	2	30	0.60		
Санитарно-и электротехнические устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
Прочие работы	<i>прочие</i>		12	10	12	30	3.60		

Итого: 100 x 28.50 x

коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$   $\frac{95.60}{30.1}$



Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области			инв. № 5403
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. <u>Араискерийская</u> №2-6 Литер <u>1/4</u>			М 1 : 100
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
15.06.05	Исполнитель	<u>Свешникова Н.И.</u>	<u>[Signature]</u>
18.06.05	Проверил	<u>Кудрявцев И.В.</u>	<u>[Signature]</u>
18.06.05	Директор	<u>Тыжкомова С.И.</u>	<u>[Signature]</u>



**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, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр./кг.р.8)/100	Текущ. измене. износ		
									элемент	износ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	кирпичная		16	0	16	30	4.80			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичная		42	0	42	30	12.60			
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	шифер		18	0	18	30	5.40			
5	Полы	бетон		15	0	15	30	4.50			
6	Проемы	оконные	деревянные		2	0	2	30	0.60		
		дверные	деревянные		2	0	2	30	0.60		
7	Внутренняя отделка	штукатурка		2	0	2	30	0.60			
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		горячее водоснабжен.									
		ванны									
		электроосвещение									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы	прочие		3	0	3	30	0.90			

Итого: 100 x x

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

28.00 x 30 = 8.40

29.80

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

Наименование конструктивных элементов	Итого	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера											
Фундаменты	Кирпич	10	10	10								
Стены и перегородки	Кирпич	34	10	34								
Перекрытия	Железобетон	16	00	16								
Крыша	Земля	7	10	7								
Полы	Кирпич	8	10	8								
Проемы	Кирпич	8	10	8								
Отделочные работы	Кирпич	4	10	4								
Электроосвещение	ЭЛС	3	10	3								
Прочие работы	Кирпич	10	10	10								
<b>ИТОГО</b>	<b>307</b>	<b>100</b>	<b>x</b>	<b>100-00</b>		<b>100</b>	<b>x</b>			<b>100</b>	<b>x</b>	

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на						Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	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
1	Стена кирпичная	4	85	м <sup>3</sup>	11.70	1.00	1.00	0.95					11.12	5286	58780	30	41776
2	Кирпич	4	85	м <sup>3</sup>	22.6	1.00	1.00	0.95					21.47	198	4251	30	2976
3	Перекрытие железобетонное	4	82	м <sup>2</sup>	33.3	0.95	1.00	0.95					30.86	280	8417	30	5192
4	Крыша железобетонная	4	82	м <sup>2</sup>	33.3	1.00	1.00	0.95					30.86	266	7996	30	5597
5	Полы кирпичные	4	86	м <sup>2</sup>	6.5	1.00	1.00	0.94					4.03	2317	21428	0	21428

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице			Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице			Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера <i>2c</i>	Поправка	Поправка			Литера _____	Поправка	Поправка				
Фундаменты	<i>30мм</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>10</i>								
Стены и перегородки	<i>иериса</i>	<i>33</i>	<i>10</i>	<i>33</i>								
Перекрытия												
Крыша	<i>иисифр</i>	<i>18</i>	<i>10</i>	<i>18</i>								
Полы	<i>биса</i>	<i>13</i>	<i>10</i>	<i>13</i>								
Проемы	<i>иисотс</i>	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>3</i>								
Отделочные работы	<i>иисидис</i>	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>3</i>								
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100		<i>x</i>		100	<i>x</i>			100	<i>x</i>	
Формулы для подсчета площади, объема	<i>45/</i>											
Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	<i>x</i>			100	<i>x</i>			100	<i>x</i>	
Формулы для подсчета площади, объема												

**XII. Исчисление стоимости служебных пристроек**

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



Приложение № 1  
к приказу от 23.06.2003 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Трассовая служба (с) Фирма ГУПТИРО  
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Разрешительная зона Трассово-сдаточной зоны Административного центра  
(наименование объекта) Крокодиаль

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская  
(наименование)  
Ион (муниципальное образование) Трассовая служба  
(наименование)  
род (поселение) Трассовая  
(наименование)  
Имя (площадь, проспект, переулок) Трассовая ул. № 2-В/1

Учетные данные:

Номер	Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Инвентарный	8273					
	Реестровый ОТИ	247					
	Сводного реестра Ростовской области						
№	Кадастровый земельного участка	61	61	37	1021/2005	241	
		А	Б	В	Г	Д	Е

Дата обследования объекта учета « 19 » июль 2005 г.

Объем сметки \_\_\_\_\_

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

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Трассовая служба (с) Фирма ГУПТИРО</u>	
Руководитель (ФИО)	Подпись
<u>Трассовая служба</u>	<u>Трассовая служба</u>



№ п.п.	для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования.	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
7.04.	Герасимов	Акт приема -	№ 1/17
004.	Павел	передачи от	- 5400,8 м <sup>2</sup>
	Николаевич	14.11.2005г	Доля на
		договор куп-продажи № 1	на
		№ 1 от 14.11.2005г	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
		св.во о ГРН - 24.12.2005г	8, 9, 10,
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
			8, 9, 10, 11, 12,
			13, 14.

№	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
4	собств.	доля №1 870, 8 кв. м	ООО «Маньчжурская - Финкс»	Решение Арбитражного суда Ростовск. обл. от 04.07.2005г. св-во о з/п. от 04.10.05г.	12.10.2005г. р-247
		доля №3 1032, 3 кв. м		св-во о з/п. от 04.10.05г. ар. в/нб №274671	
		доля №4 1745, 2 кв. м		св-во о з/п. от 04.10.05г. ар. в/нб №274669	
		доля №4 4540, 4 кв. м		св-во о з/п. от 04.10.05г. ар. в/нб №274670 ар. в/нб №274668	

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

№	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
21	2032,0	7794,5	1628,5		10897	
8	1180					

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

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

V. Общие сведения

наименование Разборочный цех Промышленно-складского цеха Административного корпуса Промышленного

назначение \_\_\_\_\_

число мест (мощность) \_\_\_\_\_

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

наименование	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	13815
А' Административный корпус	$18,60 \times 12,50$	232,5	6,30	1465
А'' подвал	$18,60 \times 12,50$	232,5	2,50	581
А''' диспетчерская	$12,70 \times 5,04$	64,0	6,00	384
а пристройка к разбору	$140 \times 2,60$	364	4,40	160
а' пристройка к адм. корпусу	$4,35 \times 1,40$	6,1	6,00	37
а'' пристройка к дисп. кабин.	$5,04 \times 2,30$	11,6	1,75	20
а''' коридор к адм. зданию	$3,05 \times 1,84 + \frac{2,22 + 1,52}{2} \times \frac{1,85 \times 1,10}{2}$	9,4	2,50	24
А <sup>3</sup> Главной корпус	$34,15 \times 12,15$	414,9	8,85	3672
А <sup>4</sup> Промышленно-складского цеха	$73,10 \times 55,05$	4024,2	7,60	30584
	$5,10 \times 18,80$	958,8	6,80	6520
		4983		37104
А <sup>7</sup> подвал	$3,17 \times 4,90 + 6,40 \times 6,40$	56,5	4,00	226
Г навес	$28,30 \times 5,60$	158,5		
А <sup>6</sup> Проложенная	$5,10 \times 3,85$	19,6	3,15	62



Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение

Пояснительному плану здания (строения) Домовладения № 26/1 ул. (пер.) №

Итого	Этаж	Литер по плану	Литер по помещению	Назначение помещения	Формула площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. Предназначения под помещения										Итого	
						жилая	нежилая	основная	вспомогательная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная		вспомогательная
18						8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1	1	1	Кухня	5,50 x 2,90				16,0								16,0
	2	2	2	Кухня	17,90 x 1,35				24,2								24,2
	3	3	3	Кухня	5,52 x 4,20				23,2								23,2
	4	4	4	Кухня	5,52 x 2,65				14,6								14,6
	5	5	5	Кухня	2,05 x 1,20				2,5								2,5
	6	6	6	Кухня	2,05 x 1,60				3,3								3,3
	7	7	7	Кухня	2,05 x 1,60				3,3								3,3
	8	8	8	Кухня	5,55 x 4,35 - (3,20 x 2,25)				16,0								16,0
	9	9	9	Кухня	5,50 x 2,90				16,0								16,0
	10	10	10	Кухня	3,90 x 3,15				12,3								12,3
	11	11	11	Кухня	4,35 x 3,90				17,0								17,0
	12	12	12	Кухня	3,90 x 2,18				8,5								8,5
	13	13	13	Кухня	4,85 x 3,90 - (1,65 x 1,62)				16,2								16,2
	14	14	14	Кухня	1,50 x 1,50				2,3								2,3
	15	15	15	Кухня	3,90 x 2,80				10,9								10,9
					Сводный Итого				105,0								105,0
	1	1	1	Кухня	5,50 x 2,90				16,0								16,0
	2	2	2	Кухня	5,50 x 6,10				33,6								33,6
	3	3	3	Кухня	4,00 x 3,53				14,1								14,1
																	107,7

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Литера	Этаж	Номер помеще-ния	Назначение помещения	Формула расчета площади по внутренне-му объему	Площадь по внутреннему объему в кв. м. распределенная по помеще-ниям																	
					8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19						
					жизня	вспомог-ная	газель-ная	основная	вспомог-ная	газель-ная	жизня	вспомог-ная	газель-ная	жизня	вспомог-ная	газель-ная	жизня	вспомог-ная	газель-ная	Итого		
		4	вспомогательная	1.70 x 1.90 / 1.90 x 1.40							23.3										23.3	
		5	вспомогательная	5.65 x 4.00							22.6											
		6	вспомогательная	5.70 x 2.83							15.3											
		7	вспомогательная	2.45 x 2.00							4.9											
		8	вспомогательная	1.75 x 1.20							2.1											
		9	вспомогательная	1.75 x 1.40							2.5											
		10	вспомогательная	2.45 x 1.50							3.7											
		11	вспомогательная	1.77 x 1.20							2.1											
		12	вспомогательная	1.77 x 1.48							2.6											
		13	вспомогательная	5.50 x 3.60							19.8											
		14	вспомогательная	2.70 x 2.96							8.0											
		15	вспомогательная	2.70 x 2.90							7.9											
		16	вспомогательная	5.50 x 2.90							16.0											
				всего по этажу							33.6	150.9									183.6	
				всего по этажам 2/1							138.6	232.8										371.8



год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1

Идентификационный номер \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	10		
								элемент	строению	
Фундаменты	железобетон		6	10	6	15	0.90			
Внешние и их наружная отделка	кафель		17	10	17	20	3.40			
Порожки	кафель									
Чердачное	железобетон		30	10	30	15	4.50			
Междуэтажное										
Подвальное										
Крыша	битумная черепица									
Полы	бетон		9	10	9	20	1.80			
Оконные	пластик		8	10	8	20	1.60			
Дверные	дерево									
Стенная отделка	обои		5	10	5	15	0.75			
Отопление										
Канализация										
Водоснабжение										
Электричество	провод		22	10	22	15	3.30			
Вентиляция										
Другие работы	штукатурка		3	10	3	20	0.60			
Итого:							100	x	x	x

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

Итого: 100 x x x  
 100-20 = 80  
 80 x 16.85 = 1348

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 4  
 Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.9)/100	Текущие изменения износа в %	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/б монолит								
Стены и их наружная отделка	ж/б монолит		4	10	4	15	0.60		
Перегородки	ж/б монолит		18	10	18	20	3.60		
Чердачное	ж/б монолит		5	10	5	15	0.75		
Междуэтажное	ж/б монолит		8	10	8	15	1.20		
Надподвальное									
Крыша	ж/б монолит		11	10	11	20	2.20		
Полы	ж/б монолит		10	10	10	20	2.00		
Оконные	ж/б монолит		10	10	10	20	2.00		
Дверные	ж/б монолит		10	10	10	20	2.00		
Внутренняя отделка	ж/б монолит		12	10	12	15	1.80		
Отопление									
Водопровод	ж/б монолит		7.2	10	7.2	15	1.08		
Канализация	ж/б монолит								
Торговое водоснабжен.									
Лифты									
Электроосвещение	ж/б монолит		4.8	10	4.8	15	0.72		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лестницы									
Прочие работы	ж/б монолит		4	10	4	20	0.80		

Итого: 100 x x x

94.00 16.75

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

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

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 7

платальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	Текущие изменения износа в %		
								10	11	
Фундаменты	<i>ж/бетон</i>									
Стены и их наружная отделка	<i>кирпичное</i>		4	10	4	15	0.60			
Перегородки	<i>кирпичное</i>		18	10	18	20	3.60			
Чердачное	<i>ж/бетон</i>		5	10	5	15	0.75			
Междуетажное	<i>ж/бетон</i>		8	10	8	15	1.20			
Надподвальное										
Крыша	<i>засеянная черепица</i>		11	10	11	20	2.20			
Полы	<i>деревяст. ламинат</i>		10	10	10	20	2.00			
Оконные	<i>двухств. металлопластик</i>									
Дверные	<i>деревяст.</i>		10	10	10	20	2.00			
Внутренняя отделка	<i>кафельная облицовка</i>		12	10	12	15	1.80			
Топление										
Водопровод	<i>водопровод</i>									
Канализация	<i>канализация</i>		7.2	10	7.2	15	1.08			
Отопление										
Санитарно-технические работы										
Электроснабжение	<i>электроснабжение</i>		4.8	10	4.8	15	0.72			
Радио										
Телефон										
Вентиляция										
Лифты										
Прочие работы	<i>прочие</i>		4	10	4	20	0.80			
Итого: 100							x	x	x	
94.00							x	16.75	x	

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



II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

а 12 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 а капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

Итого: 100  
 92.00 16.75 x x

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

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

на № 13 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей II  
 а капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

Итого: 100  $\frac{100 \times 18,02}{100-0}$  x x

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

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. Предназначение под помещения										18	19	
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
Дата записи	Интер по эта-	Стаж	Номер поме-	Номер комна-	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутренне- му обмеру	всего	вспомог-	основная	вспомог-	жилая	вспомог-	жилая	вспомог-	жилая	вспомог-	жилая	Итого	
	1				1	вспомогат	2,30 x 1,50												
	1				2	споввал	3,12 x 3,00		9,4										
	1				3	споввал	3,12 x 2,92		9,1										
	1				4	вспомогат	6,00 x 3,54				19,8								
	1				5	вспомогат	2,13 x 1,75				3,7								
	1				6	вспомогат	1,95 x 2,15				4,2								
	1				7	вспомогат	9,95 x 5,86				48,5								
	1				8	вспомогат	5,44 x 2,65				14,5								
	1				9	споввал	5,70 x 5,60		31,9										
	1				10	вспомогат	5,90 x 5,60				33,0								
	1				11	вспомогат	5,60 x 2,75				15,4								
	1				12	вспомогат	11,2 x 3,3				37,0								
	1				13	вспомогат	2,635 x 1,98				5,3								
	1				14	вспомогат	4,07 x 3,70				15,1								
	1				15	вспомогат	1,32 x 0,82				1,1								
	1				16	вспомогат	1,73 x 1,74				3,0								
	1				17	вспомогат	2,45 x 1,70				4,2								
	1				18	вспомогат	1,92 x 0,80				1,5								
	1				19	вспомогат	7,20 x 4,10				29,7								
	1				20	вспомогат	1,93 x 1,92				3,7								
	1				21	вспомогат	1,88 x 1,95				3,7								



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Транспортная 2-В/1 ул. (пер.) № 11/1

При

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения										Итого
							Жилая	Вспомогател-ная	Литер-ная	Жилая	Вспомогател-ная	Литер-ная	Жилая	Вспомогател-ная	Литер-ная	Жилая	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	А3	1/2		1	Вспомогател-ная	$5.60 \times 1.45$				15.4							
				2	Складская	$12.35 \times 5.60$			69.2								
				3	Складская	$8.00 \times 5.60$			44.8								
				4	Вспомогател-ная	$3.04 \times 1.80$				5.5							
				5	Вспомогател-ная	$3.65 \times 1.98$				7.2							
				6	Вспомогател-ная	$1.76 \times 1.65$				2.9							
				7	Вспомогател-ная	$1.80 \times 1.76$				3.2							
				8	Вспомогател-ная	$2.10 \times 1.70$				3.6							
				9	Вспомогател-ная	$2.10 \times 1.80$				3.8							
				10	Вспомогател-ная	$3.04 \times 1.80$				5.5							
				11	Складская	$20.45 \times 5.60$			116.2								
				12	Вспомогател-ная	$5.60 \times 4.78$				26.8							
				13	Вспомогател-ная	$7.60 \times 2.04 \times 3.60 / 0.53 \times 0.53$				28.7							
				14	Вспомогател-ная	$3.48 \times 3.72$				12.9							
				15	Вспомогател-ная	$5.60 \times 2.75$				15.4							
						Итого по этажам:			230.2	130.9							361.1

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Транспортная 2-61 ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. определяемая год помещения										Итого
							жизля	вспомогательная	основная	вспомогательная	жизля	вспомогательная	жизля	вспомогательная	жизля	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
м.г.г.	А3	III этаж															
			1		вспомогат.	5.60 x 2.45				15.4							
			2		вспомогат.	4.52 x 1.38				24.2							
			3		вспомогат.	4.00 x 3.04				12.3							
			4		вспомогат.	4.00 x 2.54				10.2							
			5		вспомогат.	7.65 x 3.53				27.7							
			6		вспомогат.	3.93 x 1.20				4.7							
			7		вспомогат.	2.25 x 1.93				4.3							
			8		вспомогат.	2.25 x 1.85				4.2							
			9		вспомогат.	4.02 x 2.75				11.1							
			10		вспомогат.	2.93 x 1.30				3.8							
			11		вспомогат.	5.68 x 2.35				7.7							
			12		вспомогат.	2.13 x 1.40				3.0							
			13		вспомогат.	2.23 x 2.08				4.6							
			14		вспомогат.	2.78 x 1.30				3.6							
			15		вспомогат.	2.83 x 2.25 (110x102)				6.2							
			16		вспомогат.	5.60 x 2.45				15.4							
			17		вспомогат.	1.95 x 1.70				3.3							
			18		основная	3.63 x 2.04			7.4								
			19		основная	5.55 x 3.45			19.1								
			20		основная	5.67 x 2.98			16.9								

Приложение

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

ул. (пер.) №

№ 2-В/1

к поэтажному плану здания (строения) № 2-В/1

Дата записи	Литер по пла-ну	Этаж	Номер поме-щения	Номер комна-ты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутренне-му обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										Итого		
							жилая	вспомо-гатель-ная	основная	вспомо-гатель-ная	жилая	вспомо-гатель-ная	жилая	вспомо-гатель-ная	жилая	вспомо-гатель-ная		жилая	вспомо-гатель-ная
					6	7		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
				21	общевая	6.15 x 5.38				33.1									
				22	общевая	5.42 x 2.80				15.2									
				23	общевая	5.42 x 2.77				15.0									
				24	общевая	2.77 x 5.37				14.9									
				25	общевая	5.37 x 2.86				15.4									
				26	общевая	5.78 x 5.40				31.2									
						Итого по этажу!				168.2	161.7							329.9	
						Всего по этажу!				448.8	583.5							1032.3	





II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 114 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Вид капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки штукатур

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>железобетон</u>		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	<u>каменные</u>		34	14	34	20	680		
Перегородки	<u>каменные</u>								
чердачное	<u>железобетон</u>		16	10	16	15	240		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	<u>деревянная щитовая</u>		7	10	7	20	140		
Полы	<u>бетонные</u>		8	10	8	20	160		
оконные	<u>деревянные</u>		8	10	8	20	160		
дверные	<u>деревянные</u>		4	10	4	15	60		
Внутренняя отделка	<u>штукатур</u>		4	10	4	15	60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	<u>металлическое</u>		3	10	3	15	45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<u>прочие</u>		10	10	10	20	20		

Итого: 100  $\frac{18 \times 35}{100} \times \times$

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

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

на капитальности \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Вид внутренней отделки штукатурка

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

Итого: 100  $\times$  18.35  $\times$   $\times$

Этот износ, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  18.35



III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

ра № 1 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 на капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>камень</i>		9	10	9	15	1,35		
1) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичное</i>		17	10	17	20	3,40		
2) Перегородки	<i>кирпичное</i>								
Чердачное	<i>деревяст</i>		12	10	12	15	1,80		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	<i>кирпич</i>		8	10	8	20	1,60		
Полы	<i>деревяст</i>		6	10	6	20	1,20		
оконные	<i>одн. остекл.</i>		27	10	27	20	5,40		
	<i>краска</i>								
дверные	<i>дерево</i>								
Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		2	10	2	15	0,30		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	<i>железобетон</i>		11	10	11	15	1,65		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<i>прочие</i>		8	10	8	20	1,60		

Итого: 100  
 100,00 x 18,30 x x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  *18,30*

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ М/В Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Вид капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

Итого: 100  
 79,0 x 100 = 79,0 x

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

наименование	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
					Удельный вес по таблице	Поправка								
бетон	А	35	1.0	35	бетон	11	1.0	11	бетон	11	1.0	11		11
бетон	А	30	1.0	30	бетон	26	1.0	26	бетон	26	1.0	26		26
бетон	А	6	1.0	6	бетон	4	1.0	4	бетон	4	1.0	4		4
бетон	А	5	1.0	5	бетон	13	1.0	13	бетон	13	1.0	13		13
бетон	А	7	1.0	7	бетон	7	1.0	7	бетон	7	1.0	7		7
бетон	А	14	1.0	14	бетон	14	1.0	14	бетон	14	1.0	14		14
бетон	А	4	1.0	4	бетон	4	1.0	4	бетон	4	1.0	4		4
бетон	А	100	1.0	100	бетон	100	1.0	100	бетон	100	1.0	100		100

наименование	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб. м; площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
					Удельный вес	группы капитальности	климатический район	10	11	12	13	14					
бетон	26	36	м³	6.6	1.00	1.00	0.95						6.27	73875	86996	17	72.207
бетон	4	85	м³	19.10	0.99	1.00	0.95						21.34	1465	31263	18	256.36
бетон	4	85	м³	22.6	0.92	1.00	0.95						14.33	589	8326	18	62.7
бетон	4	85	м³	11.7	1.00	1.00	0.95						19.75	384	7584	18	62.19
бетон	4	85	м³	11.7	1.00	1.00	0.95						14.12	30589	370094	18	278.871

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Стены												
Перегородки												
Полы												
Двери												
Окна												
Другие работы												

Код	№ обьекта	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на:								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб. м; площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					Удельный вес	Группу капитальности	Климатический район										
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
4	98	013	36.6	1.00	1.00	0.95					34.77	62	2756	18	17.68		
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	385	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					11.73	24	282	0	282		
4	52	013		1.00	1.00	0.95					25.08	3672	920.94	18	73577		

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Элементы												
и перегородки												
ытия												
и												
иные работы												
освещение												
работы												
<b>ИТОГО</b>		100	x			100	x			100	x	
данные для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Элементы												
и перегородки												
ытия												
и												
иные работы												
освещение												
работы												
<b>ИТОГО</b>		100	x			100	x			100	x	
данные для подсчета площади, объема												

**XII. Исчисление стоимости служебных пристроек**

Наименование пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на		Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м.; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.	
					удельный вес	климатический район						
полуб	4	98	м <sup>3</sup>	18691	076	095	-	226	13495	45	7422	
навес	4	89	м <sup>2</sup>	18,5	065			1203	1585	1907	0	1907

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

наименование объектов	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
забор	металлический на шпильках	40,75	2,0	81,5	4	107	м	10,7		436	0	436
забор	мет. сетка	132,2	1,25	165,3	26	150	м	9,2		1216	15	1034
бордюры	металлический	4,55	2,30	10,5	4	107	м	10,7		49	0	49
забор	металлический	75,33	2,0	306,6	4	106	м	23,9		3664	20	2931
бордюры	металлический	7,4	1,60	11,8	4	107	м	10,7		79	20	63
калитка	металлический	0,95	1,50	1,4	26	151	м <sup>2</sup>	22,6		32	0	32
калитка	металлический	0,95	1,50	1,4	26	151	м <sup>2</sup>	22,6		32	0	32
мощение	металлический			216,5	26	156	м <sup>2</sup>	11,2		2425	0	2425
забор	кирпичный	15,20	3,0	45,6	4	105	м	39,5		600	0	600
мощение	асфальтовое			141,2	26	156	м <sup>2</sup>	4,8		6778	40	4067

**XIV. Общая стоимость (в рублях)**

	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
69	643527	528569	15402	2329	75011	11669	673940	542567

Исполнители			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
техник	Васильева Т.И.	<i>Т.И. Васильева</i>	М. Кобелева	<i>М. Кобелева</i>	Труфанов С.А.	<i>С.А. Труфанов</i>

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

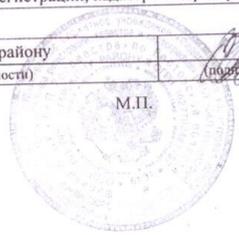
Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"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.	[подпись]	Начальник отдела (инициалы, фамилия) А.В. Чернышова
--	------	-----------	---

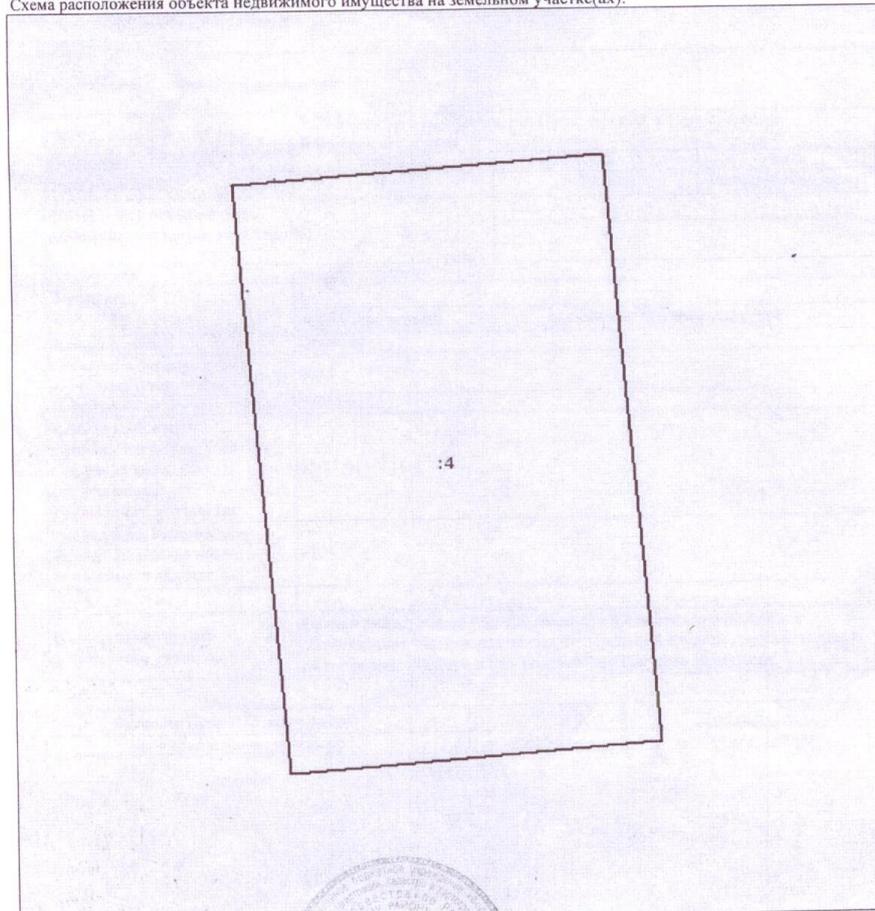


КП.2

**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)	Начальник отдела А. [фамилия] (инициалы, фамилия)
--	-----------	---

М.П.





**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@sr000.ru | Web: www.sr000.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: №026826-1 от 28.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 24 лет

Общий стаж: 31 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001417 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001417 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

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;

5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 13.07.2022 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 13 июля 2022 г.

Дата составления выписки 13 июля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков





0011475784

к Руководству по заключению 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 - 0011475784 от  
27.06.2022  
Предыдущий полис № ПОО - 0011178709 от 22.06.2021**

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 являлся 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.).	
По одному страховому случаю:	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. 04.07.2022 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2023 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии, первого взноса.		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2022 г. <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:		



0011475784



0011475784

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. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. 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 бесспорно 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.zurich.ru.  
 Указанная информация может время от времени обновляться.  
 9.7. 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.  
 9.8. 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 Заявлении 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).

**Страхователь:**  
 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.

**Представитель ООО «Зетта Страхование»:**  
 Должность: ФИО: Директор СА «Отрадное» / Мавричева Е.И.  
 ФИО: Мавричева Е.И.  
 для подписания Договора страхования



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: Мавричева Е.И.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835  
Слюбода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

## ПОЛИС № 022-073-008762/22

**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 № 022-073-008762/22 от 23.08.2022 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-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
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. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2022 г. по «10» сентября 2023 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору 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 Страхователь 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 Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022



(Потапова Е.Ю.)

м.п.  
«23» августа 2022г.

Страхователь:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Ваш юристконсульт»



Генеральный директор на основании Устава

"Ваш  
Юристыконсульт"  
М.П.

(Гладкая Е.Ю.)

«23» августа 2022г.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

Гладкая Е. Ю.

ПРОШИТО И  
ПРОНУМЕРОВАНО *157*  
(*что до настоящего момента*) ЛИСТОВ