

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 01-12/25**

## Отчет № 01-12/25

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

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.12.2025**

Дата определения стоимости объекта оценки  
(дата проведения оценки, дата оценки): 11.12.2025 года  
Дата составления отчета: 11.12.2025 года

**ЗАКАЗЧИК:** Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», ИНН 7705794926, 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.

Под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм» находится Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г. Получить подробную информацию о Фонде и ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, а также с иными документами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, можно по адресу: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102 и (или) по телефону: (499) 701-99-19 или направив запрос по электронной почте: [info@trustunionam.ru](mailto:info@trustunionam.ru), а также на сайте <http://www.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.

**Город МОСКВА, 2025**



**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>5</b>
1.1. Объект оценки .....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	5
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	6
1.4. Задание на оценку .....	7
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике .....	12
1.6. Используемые стандарты оценки .....	13
1.7. Вид определяемой стоимости .....	13
1.8. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости .....	13
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата .....	13
1.10. Последовательность проведения оценки .....	14
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	15
2.2. Идентификация объекта оценки .....	15
2.3. Имущественные права на объект оценки .....	15
2.4. Обременения, связанные с объектом оценки .....	16
2.5. Физические свойства объекта оценки .....	16
2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки .....	16
2.7. Износ и устаревания объекта оценки .....	17
Методология .....	17
Расчет величины физического износа объекта оценки .....	18
Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....	18
Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки .....	18
Расчет совокупного износа .....	18
2.8. Балансовая стоимость объекта оценки .....	19
2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки .....	19
2.10. Описание местоположения объекта оценки .....	20
2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области .....	23
2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости .....	23
2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки .....	25
2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....	26
2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки .....	35
2.11.5. Рынок земельных участков промназначения .....	35
2.11.6. Рынок производственных комплексов (баз) и цены .....	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: .....	52
5.5. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке .....	53
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ</b>	<b>54</b>
6.1. Методология .....	54
6.2. Выбор аналогов .....	54
6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки .....	57
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 .....	67
7.4. Расчет чистого операционного дохода .....	68
7.5. Определение ставки капитализации .....	70
7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. ....	71
<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>109</b>





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

**194**



## 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 №75 от 08.12.2025 года.

Период проведения оценки: с 08.12.2025 по 11.12.2025 года.

Дата оценки: 11.12.2025 года.

Дата составления Отчета: 11.12.2025 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 – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	9 376 000	9 591 951	1	0	9 376 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	211 000	215 860	1	0	211 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	111 000	113 557	1	0	111 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 864 000	1 906 932	1	0	1 864 000
Всего по объекту	11 562 000	11 828 299	1	0	11 562 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:		0			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	9 245 000	9 457 934	1	0	9 245 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	3 703 000	3 788 289	1	0	3 703 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	3 347 000	3 424 089	1	0	3 347 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	8 084 000	8 270 193	1	0	8 084 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	25 018 000	25 594 222	1	0	25 018 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	19 720 000	20 174 197	1	0	19 720 000
Всего по объекту	69 117 000	70 708 924			69 117 000
<b>Всего</b>	<b>80 679 000</b>	<b>82 537 223</b>			<b>80 679 000</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: 61:31:011 01 16:2	9 376 000,00	–	9 376 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	211 000,00	35 166,67	175 833,33
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	111 000,00	18 500,00	92 500,00
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 864 000,00	310 666,67	1 553 333,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>11 562 000,00</b>	<b>364 333,34</b>	<b>11 197 666,66</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: 61:31:011 01 16:4	9 245 000,00	–	9 245 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	3 703 000,00	617 166,67	3 085 833,33
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	3 347 000,00	557 833,33	2 789 166,67
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	8 084 000,00	1 347 333,33	6 736 666,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	25 018 000,00	4 169 666,67	20 848 333,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	19 720 000,00	3 286 666,67	16 433 333,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>69 117 000,00</b>	<b>9 978 666,67</b>	<b>59 138 333,33</b>
<b>Всего</b>	<b>80 679 000,00</b>	<b>10 343 000,01</b>	<b>70 335 999,99</b>

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 11.12.2025 составляет округленно:**

**80 679 000,00**

**(Восемьдесят миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.**

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

**70 335 599,99**

**(Семьдесят миллионов триста тридцать пять тысяч пятьсот девяносто девять) рублей 99 копеек.**



## 1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №75 от 08.12.2025 г.

к Договору №Н-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 для идентификации каждой из 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	61:31:0000000:3090
	3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер III, Этажность I	61:31:0000000:3089
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093
	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	61:31:0000000:2429
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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 I	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	61:31:0000000:3090
	3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер III, Этажность I	61:31:0000000:3089
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093
	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	61:31:0000000:2429
	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75

Передан через Диадок 08.12.2025 12:58 GMT+03:00;  
 fe1c0946-81ee-4d52-bf7e-bdc550566770  
 Страница 1 из 6





	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.
<b>Сведения об оценщиках</b>				
	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопенко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей №ПОО - 4000499447 от 01 июля 2025 года. Срок действия с 04 июля 2025 года до 03 июля 2026 года.
Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 года. Срок действия с 11 сентября 2025 года по 10 сентября 2026 года.				
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности на объект оценки Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»			
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной, справедливой стоимости 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».			
<b>Правовое основание проведения оценки</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации».			
<b>Вид стоимости</b>	<b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (в редакции ФЗ от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «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 стоимости»)			

2

Передан через Диадок 08.12.2025 12:58 GMT+03:00;  
8e1cd966-81ee-4d52-bf7e-bdc530566770  
Страница 2 из 6



	(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
<b>Предпосылки стоимости</b>	1. Предполагается использование объект оценки без совершения сделки с ним. 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагаемое использование объекта оценки- текущее использование, наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки-добровольная сделка в типичных условиях.
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
<b>Дата оценки</b>	11.12.2025 года
<b>Период проведения работ</b>	с 08.12.2025 года по 11.12.2025 года
<b>Существенные допущения и ограничения оценки</b>	1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации. 2. Копии предоставленных документов соответствует оригинала. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик. 3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует. 4. Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам. 5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете. 7. Оценка производится без проведения осмотра. Всею информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.
<b>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</b>	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда» (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"); 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «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: Закртыый 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,

3

Передан через Диадок 08.12.2025 12:58 GMT+03:00;  
8e1cd956-81ee-4d52-bf7e-bdc550566770  
Страница 3 из 6



	<p>подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:          125284, город Москва, шоссе Хороше́вское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон          ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <a href="http://www.trustunionam.ru/">http://www.trustunionam.ru/</a>, e-mail:  <a href="mailto:info@trustunionam.ru">info@trustunionam.ru</a>»;</p> <p>2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке:          «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».</p>	
<b>Форма составления Отчета об оценке</b>	Печатная форма на бумажном носителе и в виде электронного документа.	
<b>Заказчик:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»		<b>Исполнитель:</b> ООО «Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор  Е.В. Кравченко		Генеральный директор  Е.Ю. Гладкая
М. П.		М. П.



Идентификатор документа: 8a10cf66-81ee-4d52-b7e-bdc550566770

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подпись отправителя:	ООО "ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ" ГЛАДКАЯ ЕЛЕНА ЮРЬЕВНА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	8217518C00EAB233844CA552A 358F0C686 с 27.05.2025 11:21 по 27.08.2026 11:21 GMT+03:00	08.12.2025 12:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подпись получателя:	ООО "ТРАСТОНН АЙЭМ" КРАПЧЕНКО ЕВГЕНИЙ ВИКТОРОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	Не требуется для подписания	406010086C5B11F60237D036 796291C с 14.01.2025 12:06 по 14.04.2026 12:06 GMT+03:00	08.12.2025 13:35 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа



**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №041248-1 от 10 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №359 от 10 июля 2024 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». 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 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 20 августа 2025 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-4000499447 от 01 июля 2025 года. Срок действия с 04 июля 2025 года до 03 июля 2026 года. 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 Публичным акционерным обществом Страховая Компания «Росгосстрах» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 года. Срок действия с 11 сентября 2025 года по 10 сентября 2026 года. Реквизиты страховой компании: ИНН 7707067683, КПП 502701001\997950001; адрес фактический:121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7; расчетный счет 40701810201700000432 в ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810300000000985 БИК 044525985.
<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» использован в целях определения базы 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 11.12.2025 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
7. 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.	61:31:011 01 16:2	№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.	61:31:011 01 16:4	№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.	61:31:0110116:75	№61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г.
2-3	Разборочный цех	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м.	61:31:0110116:76	№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.	61:31:0110116:77	№61-61-37/008/2009-570 от 30.10.2012 г.
2-5	Здание склада	Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м.	61:31:0110116:83	№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	61:31:0110116:2	61:31:0110116:4
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.	14 475 675,60	14 273 850,00
Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют	отсутствуют
Основание возникновения прав	Заявка на приобретение паев для физических лиц №1 от 18.06.2009 г.	Заявка на приобретение паев для физических лиц №5 от 18.06.2009 г.
Форма участка	сложная	прямоугольная
Рельеф участка	спокойный	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

**Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.**

№ п/п	Наименование	№ по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объем, куб.м.
1	Здание электростанции	Я	произв.	1956	КС-1	53,6	0,0	53,6	нет	66,6	1	4,0	266
2	Здание насосной	Щ	произв.	1956	КС-1	32,8	0,0	32,8	нет	42,6	1	3,0	128
3	Здание производственного склада	Д,н/Д, д	складское	1956	КС-1	787,5	0,0	787,5	нет	845,7	1	6,25	5286
4	Административный корпус	А1	административное	1978	КС-1	370,8	370,8	0	нет	232,5	2	6,3	2046
5	Главный корпус	Ж	произв.	1963	КС-2	1032,3	1032,3	0	нет	414,9	1-3	8,85	3672
6	Разборочный цех	Аа	произв.	1987	КС-1	1745,5	1745,5	0	нет	1802	1	7,7	13875
7	Приемо-сдаточный цех	А4, А5	произв.	1982	КС-2	5400,8	5400,8	0	нет	4983	1	7,63	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 ограничений
2	Здание насосной	удовл	по назначению	без ограничений
3	Здание производственного склада	удовл	по назначению	без ограничений
4	Административный корпус	удовл	по назначению	без ограничений
5	Главный корпус	удовл	по назначению	без ограничений
6	Разборочный цех	удовл	по назначению	без ограничений
7	Приемо-сдаточный цех	удовл	по назначению	без ограничений
8	Здание склада	хорошее	по назначению	без ограничений

## 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



неустрашимым.

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	35	0%	0%	30
Здание насосной	40	0%	0%	35
Здание производственного склада	50	0%	0%	50
Административный корпус	30	0%	0%	25
Главный корпус	50	0%	0%	50
Разборочный цех	40	0%	0%	35
Приемо-сдаточный цех	40	0%	0%	35
Здание склада	25	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

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

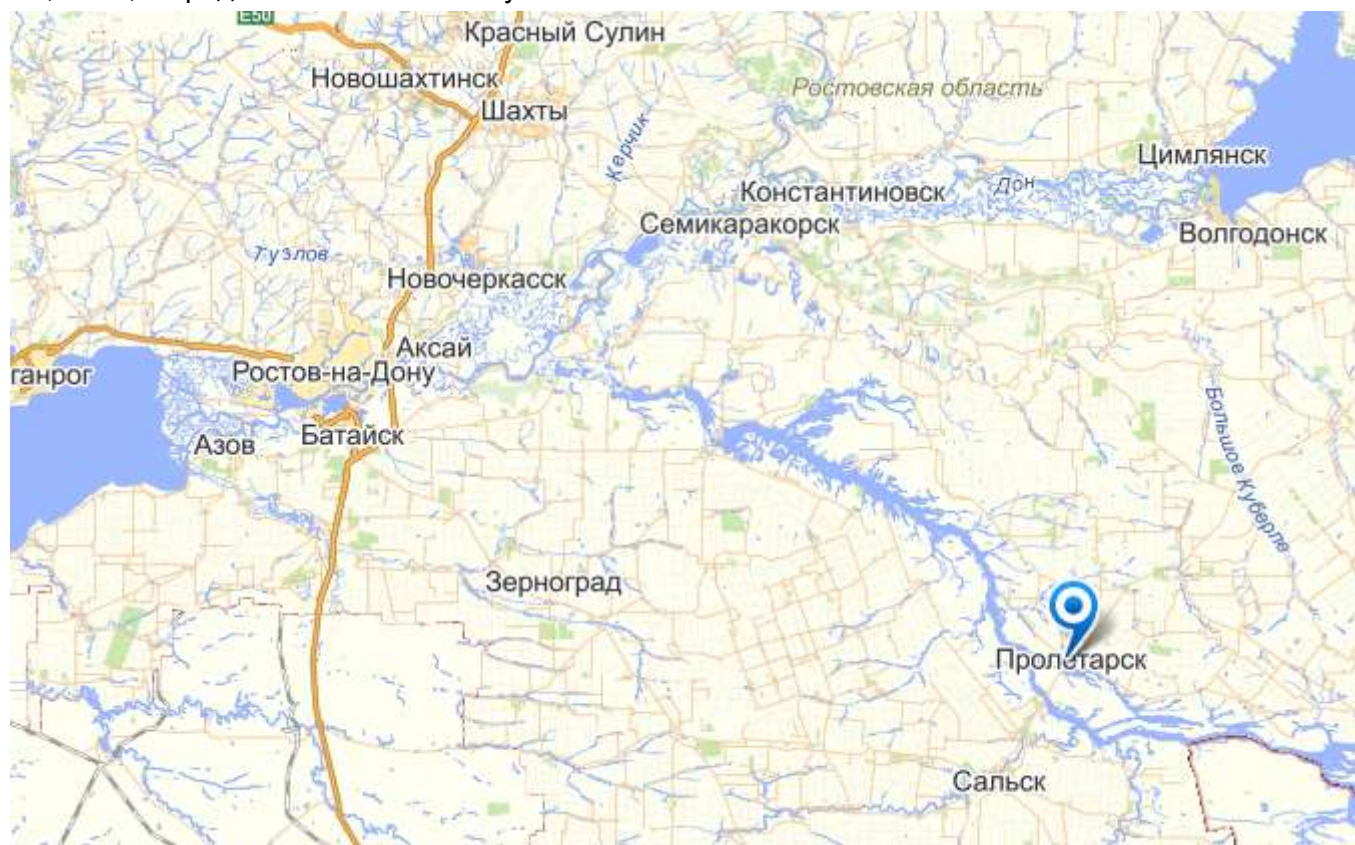


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



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 4 137 335 чел. (2025). Плотность населения – 40,98 чел./км<sup>2</sup> (2025).

**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 – 1 143,1, Таганрог – 240,1, Шахты – 219,1, Новочеркасск – 160,5, Волгодонск – 162,9, Батайск – 125,0, Новошахтинск – 100,7.

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



благоприятными условиями для ведения зернового хозяйства. Недостатком является дефицит электроэнергетики.

Большое влияние на транспортное развитие региона оказало строительство 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 вертолётостроению, 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 – 33,6 тыс. человек, плотность населения – 12,3 человека на квадратный километр.

**Пролетарск** — город в Ростовской области, в 230 км к юго-востоку от Ростова-на-Дону по магистрали Ростов – Баку. Административный центр Пролетарского района Ростовской области и Пролетарского городского поселения.

Население по состоянию на 2025 год составляет 18,98 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. Оптико-волоконные телекоммуникации.		Обязательно
17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.		Обязательно
18. Расположение вблизи центральных магистралей.		Обязательно
19. Профессиональная система управления.		Обязательно
20. Опытный девелопер.		Обязательно
21. Ж/Д ветка.		Желательно
<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. Оптико-волоконные телекоммуникации.		Обязательно
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.		Обязательно
16. Расположение вблизи центральных магистралей.		Обязательно
17. Профессиональная система управления.		Обязательно
18. Опытный девелопер.		Желательно
19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.		Желательно
20. Автономная электроподстанция и тепловой узел.		Желательно
21. Ж/Д ветка.		Желательно
<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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «В»</b>		
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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «С»</b>		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
<b>Основные характеристики складских помещений класса «Д»</b>		
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара.	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: 61:31:011 01 16:2	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: 61:31:011 01 16:4		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: 61:31:0110116:75			D
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76			D
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77			D
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83			C

Источник: суждения оценщика

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

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

### 2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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.



Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72 0,77
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72 0,77
<b>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86 0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77 0,82

Таблица 10. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85 0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76 0,81
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,74 0,79

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 11. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79 0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,66 0,83

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

### Назначение и разрешенное использование

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

### Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

### Дата сделки/предложения.





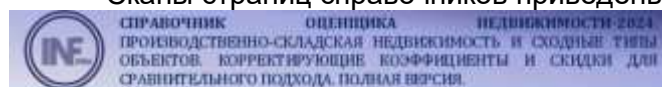
Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.



#### 12.1.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

##### 12.1.1.1. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 469. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	9,7% 11,4%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	9,8%	9,0% 10,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,1% 12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,1% 16,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства <sup>28</sup>	10,1%	9,3% 10,8%

#### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 470. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	6,1%	15,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	9,8%	6,0%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	7,0%	16,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,2%	20,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,1%	5,9%	14,2%

Таблица 469. Продолжение.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,0%	7,9% 10,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	8,5%	7,4% 9,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,6%	8,4% 10,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,2%	10,3% 14,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,0%	8,0% 10,0%

Таблица 470. Продолжение.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,0%	4,6%	13,3%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	8,5%	4,9%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,6%	5,3%	13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,2%	7,1%	17,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,0%	5,3%	12,8%

Рис. 5. Скидки на торг для производственно-складской недвижимости – активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.





ИН

СПРАВОЧНИК  
ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ 2024

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ  
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

12.1.1.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА  
НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению  
экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и  
границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно- складские объекты	17,0%	15,4%	18,6%
2. Специализированные высокочлаассные складские объекты	15,5%	13,7%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	15,5%	18,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,1%	23,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	14,3%	17,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно- складские объекты	14,4%	12,9%	15,9%
2. Специализированные высокочлаассные складские объекты	14,7%	12,7%	16,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	14,0%	17,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	17,3%	22,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	12,9%	15,7%

ИН

СПРАВОЧНИК  
ОЦЕНЩИКА  
НЕДВИЖИМОСТИ 2024

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ  
ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ  
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

Границы расширенного интервала  
значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению  
экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и  
границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно- складские объекты	17,0%	11,1%	22,9%
2. Специализированные высокочлаассные складские объекты	15,5%	10,3%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9%	28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,6%	21,0%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно- складские объекты	14,4%	9,1%	19,8%
2. Специализированные высокочлаассные складские объекты	14,7%	9,5%	19,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,9%	10,4%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,7%	12,8%	26,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,3%	10,1%	18,5%

**Рис. 6. Скидки на торг для производственно-складской недвижимости - неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНКИ НАДЕЖНОСТИ 2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2

ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИОДАМИХ ИЛИ ОБЪЕКТОВЫХ СЕРВИСОВ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОСЛЕДСТВИЯ

<

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



ОПИСАНИЕ, ОЦЕНКА НЕДЕЛЮЩЕГОСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИДАВАЕМЫХ НЕОДРЕДЕЛЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

ОПИСАНИЕ, ОЦЕНКА НЕДЕЛЮЩЕГОСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРИДАВАЕМЫХ НЕОДРЕДЕЛЕННЫХ ПРАВ СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ

## 12.2.2. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 275. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	15,5%	19,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	14,4%	16,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	19,9%	22,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	13,6%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,4%	17,4%	19,4%

## Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,4%	11,5%	25,3%

353

354

**Рис. 8. Скидки на торг неактивный рынок. 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.





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Таблица 12. Оскоржение		
Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			Таблица 12. Оскоржение		
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку			Земельные участки под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00	Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,63	0,61 - 0,64	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,62	0,61 - 0,64
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74	Районы с развитой промышленностью	0,73	0,71 - 0,75
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,57 - 0,63	Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,60
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51	Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Земельные участки под коммерческую застройку			Земельные участки под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00	Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,63	0,61 - 0,64	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,63	0,62 - 0,65
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,75	Районы с развитой промышленностью	0,72	0,72 - 0,75
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63	Районы сельскохозяйственных районов	0,64	0,62 - 0,67
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51	Прочие населенные пункты	0,54	0,50 - 0,57

Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

### 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.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		
--	--	--

#### Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов

##### Усредненные данные по России

##### Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 162. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	1,00	1,11	1,18	1,38	1,51	1,63	1,73
	300-500	0,90	1,00	1,07	1,24	1,36	1,47	1,56
	500-1000	0,85	0,94	1,00	1,16	1,28	1,38	1,46
	1000-5000	0,73	0,81	0,86	1,00	1,10	1,18	1,26
	5000-10000	0,66	0,73	0,78	0,91	1,00	1,08	1,15
	10000-20000	0,61	0,68	0,73	0,85	0,93	1,00	1,06
	>20000	0,58	0,64	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.



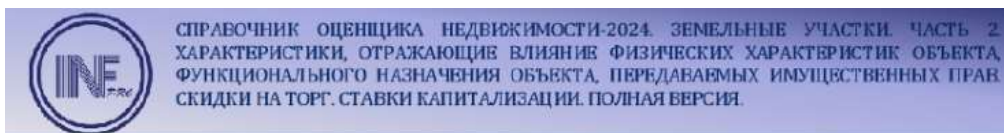


Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

### Наличие железнодорожной ветки

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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала**

- наличие договоренности с собственником участка, через который осуществляется проезд к участку;
- качество дорожного покрытия.

**9.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКИ**

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистического исследования, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия железнодорожной ветки, находящейся у границы участка, а также непосредственно на самом земельном участке.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,91	0,90 0,92

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов**  
**Земельные участки под индустриальную застройку**

Таблица 176. Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,91	0,86 0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84 0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,83 0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,88 0,95
6	Курортные регионы	0,91	0,87 0,96

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие железнодорожной ветки», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

333

335

Рис. 12. 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.

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов, удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
объект оценки	обеспечен электроснабжением	обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
	не обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
		0,85	1,00

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 156. Матрица соотношений значения средних коэффициентов, удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

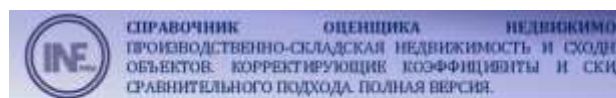
Земельные участки по всем сегментам		аналог	
объект оценки	обеспечен газоснабжением	обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
	не обеспечен газоснабжением	1,00	1,15
		0,86	1,00

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов, удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
объект оценки	обеспечен водоснабжением	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
	не обеспечен водоснабжением	1,00	1,15
		0,85	1,00

Рис. 13. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.



#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 206. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,82	0,75 - 0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,84	0,77 - 0,92



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

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же капитального объекта	0,82	0,79 - 0,84
Отношение удельной цены объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же капитального объекта	0,67	0,63 - 0,70
<b>Удельная арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,81	0,79 - 0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же капитального объекта	0,65	0,62 - 0,68

Рис. 14. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Рис. 15. 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.







СПРАВОЧНИК

ОЦЕНЩИКА

НЕДВИЖИМОСТИ-2024

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ

ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ

СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.



СПРАВОЧНИК

ОЦЕНЩИКА

НЕДВИЖИМОСТИ-2024

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ

ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ

СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Таблица 415. Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные данные по России и границы расширенных  
интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены специализированного высококласного складского объекта к удельной цене подобного универсального производственно- складского объекта	1,32	1,15	1,49
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,09	1,09	1,36
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно- складского объекта	0,73	0,60	0,86
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,17	1,03	1,31

Таблица 415. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки специализированного высококласного складского объекта к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,32	1,15	1,49
Отношение удельной арендной ставки объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	1,09	1,36
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	0,74	0,61	0,87
Отношение удельной арендной ставки специализированных объектов придорожного сервиса к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,18	1,05	1,32

Возможности применения приведенных в таблицах  
коэффициентов этим не ограничиваются. Имеющиеся  
коэффициенты могут быть использованы для расчета  
других корректирующих коэффициентов по элементу  
сравнения - наличию объекта, для всех объектов  
производственно-складской недвижимости из  
приведенного списка объектов. Приведенное выше  
замечание относится к возможности расчета

Возможности применения приведенных в таблицах коэффициентов этим не ограничиваются. Имеющиеся коэффициенты могут быть использованы для расчета других корректирующих коэффициентов по элементу сравнения - назначению объекта, для всех объектов производственно-складской недвижимости из приведенного списка объектов. Приведенное выше замечание относительно возможности расчета

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



СПРАВОЧНИК

ОЦЕНЩИКА

НЕДВИЖИМОСТИ-2024

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.



СПРАВОЧНИК

ОЦЕНЩИКА

НЕДВИЖИМОСТИ-2024

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные данные по России и границы доверительных  
интервалов.

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	1,43	1,36	1,49
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,16	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,41	1,34	1,48
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,15	1,23

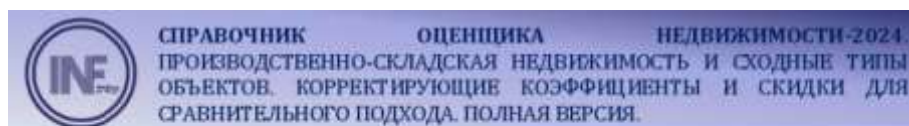
Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Таблица 450. Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные данные по России и границы расширенных  
интервалов.

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	1,43	1,36	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,10	1,31
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,41	1,24	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,08	1,31

**Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.**





### Матрицы коэффициентов

Таблица 340. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная цена		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,86
	удовл.	0,83	1,00	1,54
	неудовл.	0,54	0,65	1,00

Таблица 341. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», усредненные по городам России.

Удельная арендная ставка		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,81
	удовл.	0,83	1,00	1,50
	неудовл.	0,55	0,67	1,00

**Рис. 18. 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 РФ,

В 2025 произошел рост курса рубля к доллару США после периода ослабления рубля на фоне снижения импортных операций. Валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступными, что снизило ликвидность крупных объектов недвижимости во всех сегментах.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка.

Тем не менее цены на рынке коммерческой недвижимости выросли, коррелируя с уровнем общей инфляции в РФ.

Проведение СВО и наличие вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости. С одной стороны, увеличивается количество предложений коммерческой 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.

В 2025 году рынок существенно активизировался, увеличилось количество предложений и инвестиционная активность в целом.

На это продавцы отреагировали ростом цен во всех сегментах рынка.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по верхней границе расширенного диапазона справочных данных для активного рынка, с учетом неопределенности.

Более подробный анализ по сегментам приведен ниже.

#### 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.



Исследованы предложения продаж земельных участков промназначения (а также иных категорий, допускающих перевод и пригодных под индустриальную застройку) площадью 0,5 га и более, 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	300	100,0
Максимальное значение	5 000	4 000 000	271 739
Среднее значение	51,48	194 106	32 710
Медианное значение	3,80	45 500	17 000

Источник: данные move.ru, расчет.

Большинство предложений (198 или 75%) сосредоточено в областном центре и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Аналогов в Пролетарске не выявлено.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Пролетарском районе Ростовской области и в городе Пролетарске можно охарактеризовать, как неактивный. Однако, учитывая масштаб объекта, объем анализа для подбора аналогов увеличен до размеров всей области. Рынок области можно охарактеризовать, как активный, с показателями на уровне верхней границы доверительного интервала. С учетом вышеизложенного, по мнению оценщика, рынок характеризуется доверительным интервалом сделок на торг для активного рынка, верхняя граница диапазона.

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

Всего на дату оценки на рынке области выявлено исследовано 160 предложение 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, руб.	
Минимальное значение	1 016,19
Максимальное значение	172 727,27
Среднее значение	43 862,06
Медиана	41 804,58
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,0300
Максимальное значение	5,94
Среднее значение	0,75
Медиана	0,33
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	100,00
Максимальное значение	112 600,00
Среднее значение	2 645,38
Медиана	1 000,00
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	1,17
Максимальное значение	1 900,00
Среднее значение	72,28
Медиана	47,45

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

В Пролетарске прямых аналогов не выявлено.

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю) составила 43,8 (в тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 41,8 тыс.руб. за квадратный метр, до вычета торга.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок индустриально-складских объектов – производственных баз, как Пролетарского района Ростовской области, так и области в целом можно охарактеризовать как активный, со



скидками на торг в пределах расширенного интервала (верхняя граница для активного 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 рост активности при росте неопределенности (разброса цен).
2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
3. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
4. Рынок характеризуется как активный, с расширенным интервалом скидок на торг.
5. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
6. Стоимость объекта в расчете за квадратный метр, с учетом стоимости земли, ожидается существенно ниже среднего значения для области, в первую очередь за счет местоположения, торгового 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 неперенными 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:<sup>1</sup>

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

<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 оценки на основе метода рыночных сравнений;  
 $K$  – количество аналогов  
 $V_{PCi}$  – рыночная стоимость объекта оценки 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 вывода 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 I «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 не запрещенных под индустриальную застройку в области на дату оценки (см. выше раздел 2.11.5). Отсеяны аналоги с недостаточной информацией, с наличием существенной застройки, влияющей на стоимость, аналоги продающиеся в процессе банкротства, аналоги, возможные для перевода под жилую застройку.

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	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Объект	Земельный участок	Продаю коммерческий участок, 4.55 га	Продажа коммерческого участка, 6 га	Продаем коммерческий участок, 7.96 га	Продажа коммерческого участка, 1 га	Продаю коммерческий участок, 11 га	Продам коммерческий участок, 6.5 га	Продаем коммерческий участок, 12 га	Продам коммерческий участок, 1.5 га	Продаем коммерческий участок, 30 га	Продаю коммерческий участок, 6.61 га
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	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	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Адрес	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Тагинский, Углегорский, Гагарина, 44	Батайск, Самарское	Батайск, Дружба, 15	Красносулинский, Молодежный	Азовский, Овощной, улица Максима Горького	Азовский, Самарское, М-4 Дон, 1103-й км, 1103-й км	Аксайский, Степной	Мясниковский, Султан-Салы, улица Перспективная, 12	Мясниковский, Султан-Салы	Аксайский, Щепкин, улица Волгодонская, 3
Зона	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	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	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	3,5 га собств, 2,5 га аренда долгоср	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
Расположение (от города, км)	0										
Расположение (от облцентра, км)	210	161	15	15	26	20	40	20	15	15	25
Площадь, кв.м.	43 304	45 500	60 000	79 600	10 000	110 000	65 000	120 000	15 000	300 000	66 100
Площадь, га	4,33	4,55	6,00	7,96	1,00	11,00	6,50	12,00	1,50	30,00	6,61
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации										
Ж/д ветка	нет	Не указано	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Электроснабжение	есть	Не указано	Не указано	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Воесть	есть	Не указано	есть	Не указано	есть	есть	Не указано	есть	Не указано	есть	Не указано



Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	7 000 000	23 000 000	24 900 000	5 000 000	40 000 000	30 000 000	50 000 000	9 000 000	125 000 000	20 600 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 538	3 833	3 128	5 000	3 636	4 615	4 167	6 000	4 167	3 116
Источник		<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-45500-kvm-ploschady-u-455-sotok-rost-ovskaya-oblast-t-acinskiy-rayon-p-oselok-uglegorsk-iy-9280277941/">https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-45500-kvm-ploschady-u-455-sotok-rost-ovskaya-oblast-t-acinskiy-rayon-p-oselok-uglegorsk-iy-9280277941/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/bataysk-shosse-samarskoe-9260678030/">https://rmd.move.ru/objects/bataysk-shosse-samarskoe-9260678030/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-79600-kvm-ploschady-u-796-sotok-rost-ovskaya-oblast-bataysk-dachnyy-poselok-dnuba-9287018629/">https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-79600-kvm-ploschady-u-796-sotok-rost-ovskaya-oblast-bataysk-dachnyy-poselok-dnuba-9287018629/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-10000-kvm-ploschady-u-100-sotok-rost-ovskaya-oblast-k-rasnosulinskiy-rayon-poselok-molodejnyy-9274992550/">https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-10000-kvm-ploschady-u-100-sotok-rost-ovskaya-oblast-k-rasnosulinskiy-rayon-poselok-molodejnyy-9274992550/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-11000-kvm-ploschady-u-1100-sotok-rost-ovskaya-oblast-st-azovskiy-rayon-poselok-ovoschnoy-9281315076/">https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-11000-kvm-ploschady-u-1100-sotok-rost-ovskaya-oblast-st-azovskiy-rayon-poselok-ovoschnoy-9281315076/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-65000-kvm-ploschady-u-650-sotok-rost-ovskaya-oblast-azovskiy-rayon-selo-samarskoe-9284691067/">https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-65000-kvm-ploschady-u-650-sotok-rost-ovskaya-oblast-azovskiy-rayon-selo-samarskoe-9284691067/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/stepnoy-6834366564/">https://rmd.move.ru/objects/stepnoy-6834366564/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-15000-kvm-ploschady-u-150-sotok-rost-ovskaya-oblast-mysnikovskiy-rayon-selo-sultan-saly-9272045722/">https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-15000-kvm-ploschady-u-150-sotok-rost-ovskaya-oblast-mysnikovskiy-rayon-selo-sultan-saly-9272045722/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/sultan-saly-9262240369/">https://rmd.move.ru/objects/sultan-saly-9262240369/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-66064-kvm-ploschady-u-66064-sotok-rost-ovskaya-oblast-t-aksayskiy-rayon-poselok-shepkin-9283062311/">https://rmd.move.ru/objects/prodaet-sya-uchastok-pl-oschadyu-66064-kvm-ploschady-u-66064-sotok-rost-ovskaya-oblast-t-aksayskiy-rayon-poselok-shepkin-9283062311/</a>
Номер объявления		9280277941	9260678030	9287018629	9274992550	9281315076	9284691067	6834366564	9272045722	9262240369	9283062311

### 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	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Цена предложения, тыс. руб/ га		1 538	3 833	3 128	5 000	3 636	4 615	4 167	6 000	4 167	3 116
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	3,5 га собств, 2,5 га аренда долгоср	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 538	3 706	3 128	5 000	3 636	4 615	4 167	6 000	4 167	3 116
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	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	1	1	1	1



Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 538	3 706	3 128	5 000	3 636	4 615	4 167	6 000	4 167	3 116
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2025	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	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	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 538	3 706	3 128	5 000	3 636	4 615	4 167	6 000	4 167	3 116
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 308	3 150	2 659	4 250	3 091	3 923	3 542	5 100	3 542	2 649
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	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	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
Отношение цен к областному центру	0,72	0,48	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент		1,50	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 962	2 732	2 307	3 687	2 681	3 403	3 072	4 424	3 072	2 298
Категория земель	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	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	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 962	2 732	2 307	3 687	2 681	3 403	3 072	4 424	3 072	2 298
8. Величина участка, га	4,33	4,55	6,00	7,96	1,00	11,00	6,50	12,00	1,50	30,00	6,61
Диапазон площадей	2,5-5	2,5-5	5,0-10,0	5,0-10,0	1-2,5	более 10	5,0-10,0	более 10	1-2,5	более 10	5,0-10,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,19	1,19	0,83	1,36	1,19	1,36	0,83	1,36	1,19
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 962	3 251	2 745	3 060	3 646	4 050	4 178	3 672	4 178	2 735
9. Инженерные коммуникации											
Электричество	есть	Не указано	Не указано	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Водоснабжение	есть	Не указано	есть	Не указано	есть	есть	Не указано	есть	Не указано	есть	Не указано





Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Корректирующий коэффициент		1,59	1,38	1,36	1,18	1,00	1,36	1,18	1,36	1,18	1,36
Скорректированная цена, тыс. руб./га		3 115	4 488	3 725	3 611	3 646	5 495	4 930	4 983	4 930	3 711
Общая чистая коррекция (по модулю)		1,02	0,17	0,19	0,28	0,00	0,19	0,18	0,17	0,18	0,19
Скорректированная цена, тыс. руб./га		3 115	4 488	3 725	3 611	3 646	5 495	4 930	4 983	4 930	3 711
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	4 300										
<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>	<b>Аналог 7</b>	<b>Аналог 8</b>	<b>Аналог 9</b>	<b>Аналог 10</b>
Квадрат отклонения		1 404 112	35 510	330 150	474 655	427 507	1 428 662	396 831	466 210	396 831	347 063
Среднее квадратов отклонений	570 753										
Среднее квадратичное отклонение	755										
Коэффициент вариации	0,18										

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

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

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Электричество	есть	Не указано	Не указано	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Водоснабжение	есть	Не указано	есть	Не указано	есть	есть	Не указано	есть	Не указано	есть	Не указано
Электричество		1,17	1,17	1	1	1	1	1	1	1	1
Газ		1,18	1,18	1,18	1,18	1	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Водоснабжение		1,15	1	1,15	1	1	1,15	1	1,15	1	1,15
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,588</b>	<b>1,381</b>	<b>1,357</b>	<b>1,180</b>	<b>1,000</b>	<b>1,357</b>	<b>1,180</b>	<b>1,357</b>	<b>1,180</b>	<b>1,357</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 15% (верхняя граница расширенного интервала для активного рынка, сегмент Земельные участки под индустриальную застройку, 14,8%, округленно до одного процента). Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

*Корректировка на местоположение.*

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

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных 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		18 621
в том числе:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:2	21 804,18	430,0	9 376
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:4	21 500,00	430,0	9 245

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 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.

В г. Пролетарск не выявлено предложений продажи сравнимых объектов недвижимости. Для обеспечения достоверной оценки принято решение расширить район анализа до пределов региона – Ростовской области.

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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





**Таблица 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
Тип	Производственный комплекс (база)	Продаем производственное помещение, 1000 м²	Продаю отдельно стоящее здание, 8606 м²	Продаю производственное помещение, 1545 м²	Продается производственное помещение, 9000 м²	Продаю производственное помещение, 8201.8 м²	Продам производственное помещение, 3655 м²	Продается производственное помещение, 29154 м²	Продам склад, 250 м²	Продается отдельно стоящее здание, 904 м²	Продается отдельно стоящее здание, 1081 м²
Тип земель	земли населенных пунктов	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр
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
Площадь участка, га	4,330	0,701	2,400	0,236	2,000	3,460	2,000	2,915	0,180	0,120	0,500
Площадь участка, кв.м.	43 304	7 012	24 000	2 355	20 000	34 600	20 000	29 154	1 800	1 200	5 000
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	1 000,00	8 606,00	1 545,00	9 000,00	8 201,80	3 655,00	5 186,00	250,00	904	1 081
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Удаленность от облцентра, км	210	170	170	70	110	70	56	210	77	36	40
Населенный пункт	Пролетарск	Донецк	Донецк	Каменоломни	Егорлыкская	Зерноград	Кагальницкая	Миллерово	Отрадное	Грушевский	Самарское
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Донецк, Карла Либкнехта, 23	Донецк, переулок 3-й Аварийный, 1	Октябрьский, Каменоломни	Егорлыкский, Егорлыкская, Мичурина, 1	Зерноградский, Зерноград, Советская, 19	Кагальницкий, Кагальницкая, Привокзальная, 1Ав1	Миллеровский, Миллерово, Донецкая, 137	Неклиновский, Отрадное, Лесная, 16А	Аксаевский, Грушевская, Советская, 265	Азовский, Самарское, улица Максима Горького, 85А
Дата продажи (предложения)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
Права на землю	собств	собств	собств	аренда	собств	собств	собств	собств	собств		
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	Не указано	есть	Не указано	Не указано	Не указано	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Электроснабжение	да	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	да	есть	есть	есть	Не указано	нет	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Водоснабжение	да	есть	есть	есть	есть	нет	есть	есть	есть	нет	есть
Состояние улучшений	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник		<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_100_0_kv_m_rostovskaya_oblast_doneck_9269511699/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_100_0_kv_m_rostovskaya_oblast_doneck_9269511699/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_osz_pl/oschadyu_860_6_kv_m_rostovskaya_oblast_doneck_928654106/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_osz_pl/oschadyu_860_6_kv_m_rostovskaya_oblast_doneck_928654106/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_154_5_kv_m_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rabochiy_pos/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_154_5_kv_m_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rabochiy_pos/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_900_0_kv_m_rostovskaya_oblast_egorlykский_rayon/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_900_0_kv_m_rostovskaya_oblast_egorlykский_rayon/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_820_18_kv_m_rostovskaya_oblast_zernogradskiy_r/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_820_18_kv_m_rostovskaya_oblast_zernogradskiy_r/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_365_5_kv_m_rostovskaya_oblast_kagalnicky_rayon_stanica_kagal/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_365_5_kv_m_rostovskaya_oblast_kagalnicky_rayon_stanica_kagal/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_291_54_kv_m_rostovskaya_oblast_millirovskiy_rayon/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_291_54_kv_m_rostovskaya_oblast_millirovskiy_rayon/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_sklad_oschadyu_25_0_kv_m_rostovskaya_oblast_neklinovskiy_rayon/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_sklad_oschadyu_25_0_kv_m_rostovskaya_oblast_neklinovskiy_rayon/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_osz_pl/oschadyu_904_kv_m_rostovskaya_oblast_aksayskiy_rayon_s_tanica_grushevskiy_rayon/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_osz_pl/oschadyu_904_kv_m_rostovskaya_oblast_aksayskiy_rayon_s_tanica_grushevskiy_rayon/</a>	<a href="https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_osz_pl/oschadyu_108_1_kv_m_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_s_tanica_samarskoye_ulyca_maxima_gorkogo_85a/">https://rzd.mvd.ru/objects/prodaetsya_osz_pl/oschadyu_108_1_kv_m_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_s_tanica_samarskoye_ulyca_maxima_gorkogo_85a/</a>

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
				<a href="#">elok kamenolo mni 92789782 66/</a>	<a href="#">kskaya 928563 1093/</a>	<a href="#">ayon zemogra d 9275698851/</a>	<a href="#">nickaya 92663 73327/</a>	<a href="#">yon millerovo 9267235813/</a>	<a href="#">n selo otradno e 9285798132/</a>	<a href="#">skaya 927418 2723/</a>	<a href="#">elo samarskoe 9278814538/</a>
Номер объявления		9269511699	9286541106	9278978266	9285631093	9275698851	9266373327	9267235813	9285798132	9274182723	9278814538
<b>Цена предложения, тыс. руб.</b>		<b>12 000</b>	<b>55 000</b>	<b>12 000</b>	<b>67 000</b>	<b>35 000</b>	<b>32 000</b>	<b>42 001</b>	<b>3 200</b>	<b>7 700</b>	<b>15 300</b>
<b>Удельная рыночная стоимость в расчете на кв.метр улучшений, руб.</b>		<b>45 000</b>	<b>6 391</b>	<b>7 767</b>	<b>7 444</b>	<b>4 267</b>	<b>8 755</b>	<b>8 099</b>	<b>12 800</b>	<b>8 518</b>	<b>14 154</b>
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торго, тыс. руб./га		4 300	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300	4 300
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	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленно стью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленно стью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленно стью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленно стью	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйс твенных районов	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйс твенных районов	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйс твенных районов	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйс твенных районов	Райцентры и поселки городского типа с сельскохозяйс твенных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу		1,00	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	1,15	1,15
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85	0,74	0,85
Площадь участка, га	4,33	0,70	2,40	0,24	2,00	3,46	2,00	2,92	0,18	0,12	0,50
Диапазон площадей	2,5-5	до 1	1-2,5	до 1	1-2,5	2,5-5	1-2,5	2,5-5	до 1	до 1	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,64	1,20	1,64	1,20	1,00	1,20	1,00	1,64	1,64	1,64
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торго, с учетом состава прав и различия в площадях, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		8 293	6 095	8 293	4 304	3 573	5 079	3 573	5 857	7 045	8 102
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		5 815	14 628	1 953	8 609	12 361	10 158	10 416	1 054	845	4 051
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.</b>		<b>6 185</b>	<b>40 372</b>	<b>10 047</b>	<b>58 391</b>	<b>22 639</b>	<b>21 842</b>	<b>31 585</b>	<b>2 146</b>	<b>6 855</b>	<b>11 249</b>
<b>Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок</b>		<b>6 184,8</b>	<b>4 691,2</b>	<b>6 502,9</b>	<b>6 487,9</b>	<b>2 760,2</b>	<b>5 975,8</b>	<b>6 090,5</b>	<b>8 583,1</b>	<b>7 582,5</b>	<b>10 406,2</b>
Коэффициент застройки	0,23	0,14	0,36	0,66	0,45	0,24	0,18	0,18	0,14	0,75	0,22

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
Площадь для расчета, кв.м.	10 174	1 000	8 606	1 545	9 000	8 202	3 655	5 186	250	904	1 081
Цена предложения, руб./кв.м		6 185	4 691	6 503	6 488	2 760	5 976	6 091	8 583	7 583	10 406
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		6 185	4 691	6 503	6 488	2 760	5 976	6 091	8 583	7 583	10 406
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	аренда	собств	собств	собств	собств	собств		
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 185	4 691	6 503	6 488	2 760	5 976	6 091	8 583	7 583	10 406
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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 185	4 691	6 503	6 488	2 760	5 976	6 091	8 583	7 583	10 406
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025	Декабрь 2025
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 185	4 691	6 503	6 488	2 760	5 976	6 091	8 583	7 583	10 406
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		5 257	3 987	5 527	5 515	2 346	5 079	5 177	7 296	6 445	8 845
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленно-стью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленно-стью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленно-стью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленно-стью	Райцентры и поселки городского типа с развитой сельскохозяйс-твенных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой сельскохозяйс-твенных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой сельскохозяйс-твенных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой сельскохозяйс-твенных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой сельскохозяйс-твенных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	0,87	0,87
Скорректированная цена		5 257	3 987	5 527	6 618	2 815	6 095	6 212	8 755	5 591	7 673
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	1 000	8 606	1 545	9 000	8 202	3 655	5 186	250	904	1 081
Диапазон площадей	10000-20000	1000-5000	5000-10000	1000-5000	5000-10000	5000-10000	1000-5000	5000-10000	0-300	500-1000	1000-5000
Корректирующий коэффициент		0,91	1,00	0,91	1,00	1,00	0,91	1,00	0,66	0,78	0,91
Скорректированная цена		4 784	3 987	5 030	6 618	2 815	5 547	6 212	5 778	4 361	6 982
Инфраструктура											
Электричество	да	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	да	есть	есть	есть	Не указано	нет	есть	Не указано	Не указано	есть	Не указано
Водоснабжение	да	есть	есть	есть	есть	нет	есть	есть	есть	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,180	1,180	1,000	1,180	1,180	1,357	1,180
Скорректированная цена		4 784	3 987	5 030	7 809	3 322	5 547	7 331	6 818	5 918	8 239
Наличие ж/д ветки	нет	Не указано	есть	Не указано	Не указано	Не указано	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		4 784	3 987	5 030	7 809	3 322	5 547	7 331	6 818	5 918	6 982
Состояние	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,54	1,00	1,00	1,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		4 784	6 135	5 030	7 809	5 111	5 547	7 331	6 818	5 918	6 982
Участие при взвешивании		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
Среднее значение, руб./кв.м, округленно	6 100										
Расчет коэффициента вариации		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Квадрат отклонения		1 856 279	140	1 246 446	2 763 687	1 071 959	359 576	1 402 124	451 335	52 267	698 889
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	6 146										
Среднее квадратов отклонений	990 270										
Среднее квадратичное отклонение	995										
Коэффициент вариации	0,16										

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
Характеристика местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,72	0,72	0,72	0,72	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,83	0,83
Коэффициент АН/ОО	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	0,87	0,87
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	1,15	1,15

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
Электричество	да	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Газ	да	есть	есть	есть	Не указано	нет	есть	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Водоснабжение	да	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	нет	есть
Электричество		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Газ		1	1	1	1,18	1,18	1	1,18	1,18	1,18	1,18
Водоснабжение		1	1	1	1	1	1	1	1	1,15	1
Корректирующий коэффициент ОА/ОО		1,000	1,000	1,000	1,180	1,180	1,000	1,180	1,180	1,357	1,180
Корректирующий коэффициент ОО/ОА		1,000	1,000	1,000	0,847	0,847	1,000	0,847	0,847	0,737	0,847

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 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

##### *Корректировка на местоположение.*

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно областного центра. Параметры местоположения аналогов и объекта оценки, а также расчет корректировки приведены выше (см. Таблица 19).

##### *Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

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

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

##### *Физические характеристики - Площадь объекта, кв.м.*

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

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

##### *Физические характеристики - Инфраструктура*

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

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше (см. Таблица 20).

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

##### *Физические характеристики - Особенности улучшений*

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

##### *Физические характеристики - Состояние улучшений*

Размер корректирующего коэффициента на состояние рассчитан выше (см. Таблица 18) на основании справочных данных, приведенных выше (раздел 2.11.3)

Значения коэффициентов приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Расчет коэффициента вариации приведен ниже.

Коэффициент вариации в пределах нормы.



Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

#### **6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.**

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

**Таблица 21. Расчет стоимости улучшений в комплексе**

Показатели	Значения
Общая площадь улучшений в составе оцениваемого объекта, кв.м.	10 173,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. улучшений в составе оцениваемого объекта, полученное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	6 100
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	62 060 180
То же, округленно, руб.	62 060 000

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%	211 464
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%	110 917
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%	1 864 114
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%	3 703 306
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	произв.	КС-2	удовл	1 032,3	1 032,3	0,0	1	1	1,000	0,70	0,702	5,39%	3 347 380
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	произв.	КС-1	удовл	1 745,2	1 745,2	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	13,03%	8 084 372
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	произв.	КС-2	удовл	5 400,8	5 400,8	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	40,31%	25 018 380
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	складское	КС-6	отличное	750,8	750,8	0,0	1	0,81	1,000	7,02	5,683	31,78%	19 720 068
<b>Всего</b>				<b>10 174</b>	<b>9 300</b>	<b>874</b>						<b>100,00%</b>	<b>62 060 000</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 торгового сбора.

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://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по 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	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Производственные и складские помещения	Сдается склад, 2000 м²	Сдам производственное помещение, 1250 м²	Сдается склад, 1371 м²	Сдается производственное помещение, 475 м²	Сдаю склад, 2138 м²
Сегмент по назначению	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Пролетарск	Новошахтинск	Шахты	Волгодонск	Зимовники	Сальск
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отопление	отапливаемые и неотапливаемые (см.ниже)	отопл	отопл	неотопл	отопл	неотопл
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	10 174	2 000	1 250	1 371	475	2 138
Диапазон площадей	10000-20000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	300-500	1000-5000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.		250	250	146	168	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.		3 000	3 000	1 751	2 021	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.		2 500	2 500	1 459	1 684	1 000
Факт сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Источник информации	описание объекта	<a href="https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2000_kvm_rostovskaya_oblast_novoshahtinsk_9261847763/">https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2000_kvm_rostovskaya_oblast_novoshahtinsk_9261847763/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_pp_ploschadyu_1250_kvm_rostovskaya_oblast_shahty_9253869772/">https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_pp_ploschadyu_1250_kvm_rostovskaya_oblast_shahty_9253869772/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1371_kvm_rostovskaya_oblast_volgodonsk_9286954468/">https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1371_kvm_rostovskaya_oblast_volgodonsk_9286954468/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_pp_ploschadyu_475_kvm_rostovskaya_oblast_zimovnikovskiy_rayon_poselok_zimovniki_9282657323/">https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_pp_ploschadyu_475_kvm_rostovskaya_oblast_zimovnikovskiy_rayon_poselok_zimovniki_9282657323/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2138_kvm_rostovskaya_oblast_salskiy_rayon_salsk_9286891941/">https://rmd.move.ru/object/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2138_kvm_rostovskaya_oblast_salskiy_rayon_salsk_9286891941/</a>
ID объявления	9255006811	9261847763	9253869772	9286954468	9282657323	9286891941



### **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	Ед.изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	руб./кв.м	2 500	2 500	1 459	1 684	1 000





Наименование	Ед.изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировки по элементам сравнения:	–					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	–	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Местоположение объекта	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	–	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	–	1,00	1,00	1,37	1,00	1,37
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды объекта-аналога, руб.	руб./кв.м	2 168	2 168	1 733	1 183	1 188
Участие в расчете	–	да	да	да	да	да
<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>
Квадрат отклонения		230 303	230 303	2 022	254 854	249 930
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	1 688					
Среднее квадратов отклонений	193 482					
Среднее квадратичное отклонение	440					
Коэффициент вариации	0,261					
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отопливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 688</b>					
Отношение ставок аренды холодных (неотопливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отопливаемых объектов	0,84					
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отопливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,41					
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотопливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 418</b>					
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>2 380</b>					
Арендопригодная площадь отопливаемых производственно-складских помещения, кв. м	8 125,48					
Арендопригодная площадь неотопливаемых производственно-складских помещения, кв. м	795,25					
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	311,47					
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>15 581 053</b>					

### 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 26).

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2024 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2024 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		
Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду			2.2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ		
Таблица 4. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.			Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов		
Класс объектов	Активный рынок		Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал		Среднее значение	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,3%	7,0% - 17,6%	1. Универсальные производственно-складские объекты	10,6%	16,8% - 22,2%
2. Специализированные высокоскладские объекты	10,8%	5,6% - 15,8%	2. Специализированные высокоскладские объекты	17,0%	15,0% - 19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	7,7% - 17,6%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,1%	18,3% - 23,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,3%	10,6% - 24,0%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,6%	22,9% - 28,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,3%	7,8% - 16,9%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18,2%	16,4% - 20,1%

Рис. 19. Значения недозагрузки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

#### 7.4. Расчет чистого операционного дохода

Рыночная стоимость каждого из объектов оценки рассчитывается, как восстановительная стоимость улучшений за вычетом совокупного износа (амортизированных 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).

Размер постоянных операционных расходов собственника принят в доле от потенциального валового дохода по справочным данным (среднее значение доверительного интервала). Скан страниц источника справочных данных приведен ниже.

Справочник: оценка недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

#### **8.3. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости**

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%

Справочник: оценка недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

#### **Границы расширенного интервала «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах**

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	11,9%	27,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	21,8%	13,8%	29,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	13,6%	31,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	9,5%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	12,6%	28,0%

**Рис. 20. Норматив операционных расходов собственника к чистой арендной ставке (потенциальному валовому доходу). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.**

#### *Расчет переменных эксплуатационных расходов.*

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

- коммунальные платежи;



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

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

#### *Расчет резерва на замещение*

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

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

Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износа в диапазоне 41-60% затраты на капитальный ремонт составляют 37-90% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт была выбрана средняя величина указанного диапазона 63,5%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 15 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 26).

#### **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 11,0%.







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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Расчет резерва на замещение</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	0	расчет сравнительным подходом
<b>Резерв на замещение:</b>		
периодичность кап ремонта, лет	15	<a href="http://www.tehlit.ru/lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710">http://www.tehlit.ru/lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	24,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.ru/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php">http://www.gkr.ru/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, %	17,50%	Средняя ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше одного года, данные ЦБ РФ, <a href="https://cbr.ru/vfs/statistics/pdco/int_rat/deposits.xlsx">https://cbr.ru/vfs/statistics/pdco/int_rat/deposits.xlsx</a>
<b>Величина ежегодных отчислений, руб.</b>	0	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>		
<b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.</b>	15 581 053	расчет
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Скидка на недозагрузку	22,20%	Справочник оценщика недвижимости
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	12 122 059	$ДВД = ПВД * (1 - \%потерь)$



Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Расчет операционных расходов</b>		
Постоянные операционные расходы собственника, к чистой арендной ставке, %	27,00%	Справочник оценщика недвижимости
Сумма постоянных операционных расходов, руб.	4 206 884	$OP(Пер) = ПВД * \% OP(Пост)$
Сумма переменных операционных расходов, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
<b>Итого операционные расходы, руб.</b>	<b>4 206 884</b>	расчет
Резерв на замещение, руб.	0	
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>7 915 175</b>	
Ставка капитализации	11,00%	Справочник оценщика недвижимости
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб., без НДС</b>	<b>71 956 000</b>	

Источник: расчеты оценщика

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

**Таблица 27. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.**

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС
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: 61:31:011 01 16:2	13,3%	9 591 951	9 591 951
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	0,2%	179 883	215 860
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	0,1%	94 630	113 557
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	2,2%	1 589 110	1 906 932
<b>Всего по объекту</b>		<b>11 455 575</b>	<b>11 828 299</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: 61:31:011 01 16:4	13,1%	9 457 934	9 457 934
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	4,4%	3 156 907	3 788 289
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	4,0%	2 853 408	3 424 089
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	9,6%	6 891 828	8 270 193
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	29,6%	21 328 518	25 594 222
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	23,4%	16 811 831	20 174 197
<b>Всего по объекту</b>		<b>60 500 425</b>	<b>70 708 924</b>
<b>Всего</b>	<b>100,0%</b>	<b>71 956 000</b>	<b>82 537 223</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 28. 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 – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	9 376 000	9 591 951	1	0	9 376 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	211 000	215 860	1	0	211 000



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: 61-61-37/027/2005-003	111 000	113 557	1	0	111 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 864 000	1 906 932	1	0	1 864 000
Всего по объекту	11 562 000	11 828 299	1	0	11 562 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:		0			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	9 245 000	9 457 934	1	0	9 245 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	3 703 000	3 788 289	1	0	3 703 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	3 347 000	3 424 089	1	0	3 347 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	8 084 000	8 270 193	1	0	8 084 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	25 018 000	25 594 222	1	0	25 018 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	19 720 000	20 174 197	1	0	19 720 000
Всего по объекту	69 117 000	70 708 924			69 117 000
<b>Всего</b>	<b>80 679 000</b>	<b>82 537 223</b>			<b>80 679 000</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 29. 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.	80,7
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	65,8
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	95,6

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 65,8–95,6 млн. руб.





**9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 11.12.2025 составляет округленно:**

**80 679 000,00**

**(Восемьдесят миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.**

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

**70 335 599,99**

**(Семьдесят миллионов триста тридцать пять тысяч пятьсот девяносто девять) рублей 99 копеек.**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 30. 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: 61:31:011 01 16:2	9 376 000,00	–	9 376 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	211 000,00	35 166,67	175 833,33
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	111 000,00	18 500,00	92 500,00
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 864 000,00	310 666,67	1 553 333,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>11 562 000,00</b>	<b>364 333,34</b>	<b>11 197 666,66</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: 61:31:011 01 16:4	9 245 000,00	–	9 245 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	3 703 000,00	617 166,67	3 085 833,33
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	3 347 000,00	557 833,33	2 789 166,67
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	8 084 000,00	1 347 333,33	6 736 666,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	25 018 000,00	4 169 666,67	20 848 333,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	19 720 000,00	3 286 666,67	16 433 333,33
<b>Всего по объекту</b>	<b>69 117 000,00</b>	<b>9 978 666,67</b>	<b>59 138 333,33</b>
<b>Всего</b>	<b>80 679 000,00</b>	<b>10 343 000,01</b>	<b>70 335 999,99</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 – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2024;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2024;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2024. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 1 - Н.Новгород.: 2024.
5. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2024. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Часть 2 - Н.Новгород.: 2024.
6. 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
7. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. - Н.Новгород.: 2022.
8. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022.
9. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
10. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

#### Нормативные и правовые акты

11. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
12. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
13. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
14. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
15. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
16. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
17. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
18. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО No 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года No 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;



19. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.

20. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

**Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация**

21. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).

22. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).

23. Официальный сайт Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

24. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Ростовской области,  
<http://www.don-agro.ru/>

25. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)

26. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта  
(<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

27. Портал Multilisting.Ru

28. Портал Move.Ru

29. 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 6 1 31  
110116 0004



Земельный участок 6 1 31  
110116 0004



Земельный участок 61 31  
110116 0004



Земельный участок 61 31  
110116 0 002



Земельный участок 61 31  
110116 0004



Земельный участок 6 1 31  
110116 0004





Лит. А4,А5 Приемо-  
сдаточный цех



Лит. А4,А5 Приемо-  
сдаточный цех



Лит. А4,А5 Приемо-  
сдаточный цех



Лит. А1 Административный  
корпус



Лит. А3 Главный корпус



Лит. Аа Разборочный цех





Лит. Б Здание склада



Лит. Д,нД,д Здание  
производственного склада



Лит. Д,нД,д Здание  
производственного склада



Лит. Я Здание  
электростанции



Литер А4,А5  
Приемо-сдаточный цех



Литер Аа Разборочный  
цех





Литер А4, А5  
Приемо-сдаточный цех



Литер А4,А5  
Приемо-сдаточный цех



Литер Аа Разборочный  
цех



Литер Щ Здание Насосной



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

Аналоги земельных участков

Аналог 1

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_45500\\_kvm\\_ploschadyu\\_455\\_s\\_otok\\_rostovskaya\\_oblast\\_tacinskiy\\_rayon\\_poselok\\_uglegorskiy\\_9280277941/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_45500_kvm_ploschadyu_455_s_otok_rostovskaya_oblast_tacinskiy_rayon_poselok_uglegorskiy_9280277941/)

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_45500\\_kvm\\_ploschadyu\\_455\\_s\\_otok\\_rostovskaya\\_oblast\\_tacinskiy\\_rayon\\_poselok\\_uglegorskiy\\_9280277941/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_45500_kvm_ploschadyu_455_s_otok_rostovskaya_oblast_tacinskiy_rayon_poselok_uglegorskiy_9280277941/). The page is from the website **move.ru** and displays a listing for a commercial plot of 4.55 hectares (45,500 sqm) for sale. The price is listed as 7,000,000 RUB, with a note of 15,400 RUB per hectare. The location is specified as the village of Uglegorskiy, Tagarina, 44, in the Taganskiy district of the Rostovskaya region. The listing includes an aerial photo of the plot, which is outlined in red. The text 'Участок 4.55 га' (Plot 4.55 ha) is visible. The description states: 'Продаю коммерческий участок площадью 4.55 га расположенное по адресу Углергский, ул. Гагарина, 44, цена 7 000 000 руб.' (Selling a commercial plot of 4.55 ha located at Uglegorskiy, ul. Gagarina, 44, price 7,000,000 rub). It also mentions 'Продам земельный участок 4.55 га (455 соток) на трассе А-260, п. Углергский, Ростовская область' (Selling a land plot of 4.55 ha (455 acres) on the A-260 highway, p. Uglegorskiy, Rostovskaya region). The page also features a sidebar with a map, a button to 'Показать телефон' (Show phone), and a button to 'Смотреть на карте' (View on map). There are also advertisements for a 19% first deposit and a Samsung Galaxy store.





## Аналог 2

[https://rnd.move.ru/objects/bataysk\\_shosse\\_samarskoe\\_9260678030/](https://rnd.move.ru/objects/bataysk_shosse_samarskoe_9260678030/)

Коммерческий участок, 4.5 га

Коммерческий участок, 6 га

rnd.move.ru/objects/bataysk\_...

move.ru

Ростовск...

Купить Снять Еще Спецпредложения

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — Батайск — ш Самарское

Продажа коммерческого участка, 6 га

Обновлено 1 декабря, 2023 — 117 просмотров

23 000 000 ₽

3 833 300 ₽ за га

Ректор Алексей

Был(а) сегодня в 13:30

322 объявления

5 лет на move.ru

Показать телефон

Смотреть на карте

Батайск, Самарское

Участок 6 га

тип объекта участок

Описание

Продажа коммерческого участка площадью 6 га расположенное по адресу Батайск, ш. Самарское, цена 23 000 000 руб.

В продаже 6 га. пром. назначения под вредное производство или склады в пос. Мокрый Батай (находится сразу за гор. Батайск). Участок 6 га.: 3.5 га в собственности, переведенный в пром. назначение и 2.5 га в аренде, через год можно выкупить в собственность — на данный...

Смотреть все

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

5 фото

Первый вклад 19%

Вклад под 19% на 3 мес. Сумма до 1 млн Р. Открыть онлайн

Участки 1 гектар по доступным ценам — за 100 тыс. Р

Новинка! Бесшумный генератор 9 кВт с автозапуском

Откройте вклад под 30%. Онлайн через Финуслуги!

У тебя красивый голос? Начни зарабатывать на дубляже!

## Аналог 3

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_79600\\_kvm\\_ploschadyu\\_796\\_s\\_otok\\_rostovskaya\\_oblast\\_bataysk\\_dachnyy\\_poselok\\_drujba\\_9287018629/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_79600_kvm_ploschadyu_796_s_otok_rostovskaya_oblast_bataysk_dachnyy_poselok_drujba_9287018629/)

**move.ru** Ростовск... Купить Снять Еще Спецпредложения

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — Батайск

## Продаем коммерческий участок, 7.96 га

Обновлено 1 декабря, 2023 — 1 просмотр

**24 900 000 ₽**  
31 300 ₽ за га

Этажи Ростов-на-Дону  
**Данила Сергеевич ...**

Показать телефон

Смотреть на карте

Батайск, Дружба15

7 фото

**Участок** 7.96 га  
тип объекта участок

### Описание

Продаем коммерческий участок площадью 7.96 га расположенное по адресу Батайск, 15, цена 24 900 000 руб.

К продаже представлен участок 7.96 га.  
Земли Колхоза «Дружба». Категория участка: Земли сельскохозяйственного назначения.  
Разрешенное использование: сельскохозяйственное использование. Участок ровной формы, примыкает к дороге. Имеется круглогодичный асфальтированный подъезд. Чистое, ухоженное поле.  
Участок расположен между населенными пунктами Султан-Салы и Красный Крым. Так же рядом Северный обход Ростова-на-Дону. Расстояние до центра города: 17 км. Звоните, пишите ответу на все ваши вопросы и устроим показ!

Дополнительно оплачивается комиссия с покупателя.

Код пользователя: 190408  
Номер в базе: 2452919

[Свернуть](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Вклад до 1 млн ₽.  
Откройте под 19%  
через Финуслуги!

Участки 1 гектар  
по доступным ценам  
— за 100 тыс. ₽



## Аналог 4

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_10000\\_kvm\\_ploschadyu\\_100\\_s\\_otok\\_rostovskaya\\_oblast\\_krasnosulinskiy\\_rayon\\_poselok\\_molodejnyy\\_9274992550/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_10000_kvm_ploschadyu_100_s_otok_rostovskaya_oblast_krasnosulinskiy_rayon_poselok_molodejnyy_9274992550/)

**move.ru** Ростовская область Купить Снять Еще Спецпредложения

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н Красносулинский — п-т Молодежный

## Продажа коммерческого участка, 1 га

Объявлено вчера в 12:10 — 52 просмотра

**5 000 000 ₽**  
50 000 ₽ за га

Регион Бизнес Недвижимость Ро...  
**Регион Бизнес Недв...**

Показать телефон

Смотреть на карте

Красносулинский, Молодежный

5 фото

**Участок** 1 га  
тип объекта участок

### Описание

Продажа коммерческого участка площадью 1 га расположенное по адресу Молодежный, цена 5 000 000 руб.

Промышленный земельный участок площадью 1 гектар по адресу Ростовская обл., Красносулинский р-н, Михайловское сельское поселение, пос. Молодежный

[Смотреть все](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала: недвижимости Move.ru.

**РЕКЛАМА**  
**19%**  
**ПЕРВЫЙ ВКЛАД**  
promo.finuslugi.ru

Откройте вклад под 19%. До 1 млн ₽ через Финуслуги

**РЕКЛАМА**  
**ЮРЬЕВО ЛЕСНОЕ**  
**24 КМ ОТ МОСКВЫ**  
**СОБСТВЕННЫЙ ПЛЯЖ!**  
l.yurevolesnoe.ru

Купить участок у воды 24 км от МКАД. Все коммуникации!

**РЕКЛАМА**  
Участки 1 гектар по доступным ценам — за 100 тыс. ₽

**РЕКЛАМА**  
Юрьево Лесное: участки с инфраструктурой у воды!

**РЕКЛАМА**  
Старт продаж комплекса в Анапе. Точка входа - 3,1млн руб



## Аналог 5

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_110000\\_kvm\\_ploschadyu\\_1100\\_sotok\\_rostovskaya\\_oblast\\_azovskiy\\_rayon\\_poselok\\_ovoschnoy\\_9281315076/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_110000_kvm_ploschadyu_1100_sotok_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_poselok_ovoschnoy_9281315076/)

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_110000\\_kvm\\_ploschadyu\\_1100\\_sotok\\_rostovskaya\\_oblast\\_azovskiy\\_rayon\\_poselok\\_ovoschnoy\\_9281315076/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_110000_kvm_ploschadyu_1100_sotok_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_poselok_ovoschnoy_9281315076/). The page is from the website **move.ru** and displays a real estate listing for a commercial plot.

**Listing Details:**

- Title:** Продаю коммерческий участок, 11 га
- Price:** 40 000 000 ₽ (36 400 ₽ за га)
- Location:** Ростовская область — р-н Азовский — п. Овощной — улица Максима Горького
- Published:** 15 июля, 2025
- Views:** 16 просмотров
- Owner:** Собственник
- Buttons:** Разместить объявление, Войти, Показать телефон, Смотреть на карте

**Images:** The listing includes a large aerial photo of the plot, a map showing the location, and several smaller photos of the surrounding area.

**Object Information:**

- Участок** (11 га)
- тип объекта** (участок)

**Описание:**

Продаю коммерческий участок площадью 11 га расположенное по адресу Овощной, улица Максима Горького, цена 40 000 000 руб.

УЧАСТОК 11 га У ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ | Ростов-на-Дону (всего 15 мин!)

Пос. Овощной Ваш логистический хаб с доступом к федеральной сети РЖД!

[Смотреть всё](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала: недвижимости Move.ru.

**Advertisements:**

- Юрьевое Лесное:** 24 км от Москвы, собственная инфраструктура.
- 19% Первый вклад:** Откройте вклад под 19%. До 1 млн ₽ через Финуслуги.
- CRystal:** Квартиры с живописным видом на воду, рассрочка 15-15-0%.

**Спецпредложения:** A section with a large image of a modern building.





## Аналог 6

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_65000\\_kvm\\_ploschadyu\\_650\\_s\\_otok\\_rostovskaya\\_oblast\\_azovskiy\\_rayon\\_selo\\_samarskoe\\_9284691067/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_65000_kvm_ploschadyu_650_s_otok_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_selo_samarskoe_9284691067/)

move.ru Ростовск... Купить Снять Еще Спецпредложения

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н Азовский — с Самарское — М-4 Дон, 1103-й км

## Продам коммерческий участок, 6.5 га

ЮЗ 220° ВЗ 39°4 3 291°

3 фото

Участок 6.5 га  
тип объекта участок

### Описание

Продам коммерческий участок площадью 6.5 га расположенное по адресу Самарское, М-4 Дон, 1103-й км, 1103-й км, цена 30 000 000 руб.

Продам участок 6,5га, трасса М-4 Фасад. Назначение/ промышленности, и земли иного специального назначения. Документы по запросу.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Обновлено 10 ноября, 2025 — 13 просмотров

**30 000 000 ₽**  
46 200 ₽ за га

Надежда Нефедова  
Надежда Нефедова

Показать телефон

Смотреть на карте

Азовский, Самарское, М-4 Дон, 1103-й км 1103-й км

**AHEAD**  
ГИБКИЕ ПЛАНИРОВКИ ОТ 90 КВ.М  
м. Парк Победы...

Медовые томаты черри

Больше информации на сайте рекламодателя

Перейти на сайт

Спецпредложения



[https://rnd.move.ru/objects/stepnoy\\_6834366564/](https://rnd.move.ru/objects/stepnoy_6834366564/)



## Аналог 8

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_15000\\_kvm\\_ploschadyu\\_150\\_s\\_otok\\_rostovskaya\\_oblast\\_myasnikovskiy\\_rayon\\_selo\\_sultan-saly\\_9272045722/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_15000_kvm_ploschadyu_150_s_otok_rostovskaya_oblast_myasnikovskiy_rayon_selo_sultan-saly_9272045722/)

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\\_uchastok\\_ploschadyu\\_15000\\_kvm\\_ploschadyu\\_150\\_s\\_otok\\_rostovskaya\\_oblast\\_myasnikovskiy\\_rayon\\_selo\\_sultan-saly\\_9272045722/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_15000_kvm_ploschadyu_150_s_otok_rostovskaya_oblast_myasnikovskiy_rayon_selo_sultan-saly_9272045722/). The website header includes the move.ru logo, location filters (Rostovskaya oblast, Myasnikovskiy rayon, Selo Sultan-Saly), and navigation links (Купить, Снять, Еще, Спецпредложения). The main listing is for a commercial plot of 1.5 hectares, priced at 9,000,000 rubles. It features several photographs of the plot, a map, and a description. The description mentions that the plot is 1.5 hectares, located at Sultan-Saly, Prospektivnaya Street, 12, and is priced at 9,000,000 rubles. It also states that the land is designated for construction, has a project, and is partially filled. The listing is posted by Надежда Петровна. On the right side, there is a vertical advertisement for 'АHEAD' flexible planning, starting from 90 sq.m. At the bottom, there is a section for 'Спецпредложения' (Special Offers) and a link to 'Больше информации на сайте рекламодателя' (More information on the advertiser's website).

**Продам коммерческий участок, 1.5 га**

**9 000 000 ₽**  
50 000 ₽ за га

Этажи Ростов-на-Дону  
**Надежда Петровна...**

Показать телефон

Смотреть на карте

Мясниковский, Султан-Салы,  
улица Перспективная 12

**АHEAD**  
ГИБКИЕ ПЛАНИРОВКИ  
ОТ 90 КВ.М  
м. Парк Победы

**Участок** 1.5 га  
тип объекта участок

**Описание**

Продам коммерческий участок площадью 1.5 га расположенное по адресу Султан-Салы, улица Перспективная, 12, цена 9 000 000 руб.

Земля промназначения, 15 соток, можно 7,5 соток ЛКЗ-4 есть эл.зн.100квт на участке, по улице будет газ договор подписан, грунт подготовлен под строительство(срезан вывезен плодородный слой, завезена глина), есть проект, есть разрешение на строительство, частично залиты...

[Смотреть всё](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала: недвижимости Move.ru.

**Больше информации на сайте рекламодателя**  
[Подробнее](#)

**Спецпредложения**





[https://rnd.move.ru/objects/sultan-saly\\_9262240369/](https://rnd.move.ru/objects/sultan-saly_9262240369/)





## Аналог 10

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_uchastok\\_ploschadyu\\_66064\\_kvm\\_ploschadyu\\_66064\\_sotok\\_rostovskaya\\_oblast\\_aksayskiy\\_rayon\\_poselok\\_schepkin\\_9283062311/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_uchastok_ploschadyu_66064_kvm_ploschadyu_66064_sotok_rostovskaya_oblast_aksayskiy_rayon_poselok_schepkin_9283062311/)

The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main title is "Продаю коммерческий участок, 6.61 га" (Selling commercial plot, 6.61 ha). The price is listed as 20 600 000 ₽. The location is specified as "Ахсайский, Щепкин, улица Волгодонская 3". The listing includes several photos of the plot, a map, and a description. The description states that the plot is located at the intersection of the airport road and the northern bypass of Rostov-on-Don. The listing is posted by Kristina Sergeevna. There is also an advertisement for "Домклик" (Domклик) and a video player at the bottom.

move.ru Ростовская... Купить Снять Ещё Спецпредложения

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н Аксайский — п. Щепкин — улица Волгодонская

Обновлено вчера в 11:07 — 15 просмотров

## Продаю коммерческий участок, 6.61 га

20 600 000 ₽  
31 200 ₽ за га

Этажи Ростов-на-Дону  
Кристина Сергеевна

Показать телефон

Смотреть на карте

Ахсайский, Щепкин, улица Волгодонская 3

5 фото

**Участок** 6.61 га  
тип объекта участок

### Описание

Продаю коммерческий участок площадью 6.61 га расположенное по адресу Щепкин, улица Волгодонская, 3, цена 20 600 000 руб.

Продается земельный участок земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 6,6064 га на Северном обходе Ростова на Дону и пересечении автодороги аэропорт Платов.

[Смотреть всё](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала: недвижимости Move.ru.

РЕКЛАМА 12+

Домклик СВЕР

Квартиры от «Московских кварталов»

Только на Домклик с полным сопровождением сделки

Спецпредложения



## Аналоги комплексных объектов

## Аналог 1

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_1000\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_donetsk\\_9269511699/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1000_kvm_rostovskaya_oblast_donetsk_9269511699/)

Произв. x

Отдел. x

Произв. x

Склад. x

+

-

□

x

←

→

↺

rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_plo...

🔍

☆

🔗

📄

🏠

В

⋮

move.ru

Ростовск...

Купить

Снять

Еще

Разместить объявление

Войти

Недвижимость на Могилы — Ростовская область — Донецк — ул Карла Либкнехта

Обновлено 10 марта, 2025 — 71 просмотр

Продаем производственное помещение,  
1000 м<sup>2</sup>

12 000 000 Р

12 000 Р за м<sup>2</sup>

Собственник

Собственник

Показать телефон

Смотреть на карте

Донецк, Карла Либкнехта, 23

7 фото

📍

пп

1000 м<sup>2</sup>

тип объекта

общая

Описание

Продаем производственное помещение площадью 1000 м<sup>2</sup> расположенное по адресу Донецк, ул. Карла Либкнехта, 23, цена 12 000 000 руб.

Собственник продаст или сдаст в аренду 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 жилое).

Все в собственности, электроэнергия 380, вода — скважина+ колодец, центральный водопровод по улице, канализация — автономная, газ — на стадии разводки по помещениям. Удобные подъездные пути, остановка автобуса видна с территории. Удаленность от жилой застройки позволяет разместить любое производство с соблюдением санитарии. Есть возможность увеличения территории или ее деления.

Свернуть

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Могилы.ру

РЕКЛАМА

Т БАНК

0+

Выше гор только проценты по вкладу в Т-Банке

Подробнее о банках и о банках смотрите в Т-Банке

Спецпредложения

ООО «Ваш юриконсульт»

Передан через Диадок 11.12.2025 19:51 GMT+03:00;  
a81fc4d0-ff2e-4fb2-b470-b79665f19921  
Страница 93 из 202

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_osz\\_ploschadyu\\_8606\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_doneck\\_9286541106/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_8606_kvm_rostovskaya_oblast_doneck_9286541106/)

**Продаю отдельно стоящее здание, 8606 м<sup>2</sup>**

55 000 000 ₽  
6 391 ₽ за м<sup>2</sup>

Обновлено 12 ноября, 2025 — 6 просмотров

Собственник  
**Собственник**

Показать телефон

Смотреть на карте

Донецк, переулок 3-й Аварийный 1

**ОСЗ**  
тип объекта

**8606 м<sup>2</sup>**  
общая

### Описание

Продаю отдельно стоящее здание площадью 8606 м<sup>2</sup> расположенное по адресу Донецк, переулок 3-й Аварийный, 1, цена 55 000 000 руб.

Продается цех площадью 7726 м.кв высотой 13 метров в пристроенное административное здание в 2х уровнях площадью 880 м.кв-под отделку. Территория 2,4 гектара. В 150 метрах газовая магистраль. Расположен цех в промышленной зоне, подача электроэнергии требует восстановления. С южной стороны цеха расположен подкрановый путь. Железнодорожная ветка требует восстановления. Собственник физлицо. Документы готовы.

[Свернуть](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

РЕКЛАМА

apteka.ru

Трибестан  
таблетки 250 мг  
60 шт. Курс

Трибестан  
таблетки 250 мг  
60 шт. Курс

РЕКЛАМА 16+ АД ИЗОБРАЖЕНИЯ КОРПУСА ОФИСА КОМПАНИИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ТЕХНОЛОГИИ НАПРАВЛЕННОЙ ВОДА И ТКА





## Аналог 3

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_1545\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_oktyabrskiy\\_rayon\\_rabochiy\\_poselok\\_kamenolomni\\_9278978266/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1545_kvm_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_rabochiy_poselok_kamenolomni_9278978266/)

Произв

Отдел

Пр

Произв

Склад

+

—

□

×

←

→

↺

rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_plo...

🔍

☆

📍

📄

🗺

В

⋮

move.ru

Ростовск...

Купить

Снять

Еще

Разместить объявление

Войти

Недвижимость на Мовилу — Ростовская область — р-н Октябрьский — рп Каменоломни

Обновлено 29 августа, 2025 — 40 просмотров

Продаю производственное помещение,  
1545 м²

12 000 000 ₽

7 767 ₽ за м²

Собственник

Собственник

Показать телефон

Смотреть на карте

Октябрьский, Каменоломни

7 фото

📍

7 фото

📍

ПП

1545 м²

тип объекта

общая

Описание

Продаю производственное помещение площадью 1545 м² расположенное по адресу Каменоломни, цена 12 000 000 руб.

Продается производственная база. В собственности одного владельца. Расположена в п. Каменоломни, улица Мокроусова, 106. Рядом с железной дорогой и автомобильной трассой. Подъезд асфальтирован, весь двор тоже асфальтирован и полы в цехах. Два въезда с широкими металлическими воротами. Заезд и разворот фуры. Площадь земельного участка 2355 кв. м. Земля в аренде у администрации. Общая площадь построек 1545,5 кв. м., в том числе складские помещения 868 кв. м, цеха 650 кв. м., остальные магазин и офисы с евроотделкой. Имеется холблр с кухней, душевой, санузлом. Подключены коммуникации: вода, центральная канализация, газ. Все помещения, кроме складских отапливаются от котла. Складские помещения отапливаются от буржуек. Есть телефонная линия, интернет, смонтировано видеонаблюдение, пожарная и охранная сигнализация. Два независимых электрических ввода 380 и 220 В. Есть ещё большой участок не застроенной земли. На базе есть остатки производственного оборудования: аспирационная система. Цена с оборудованием 12 000 000 рублей. Место спокойное, удобное, хороший заезд.

Свернуть

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Мовилу

РЕКЛАМА

БИЛЕТЫ  
В ТЕАТР

РУССКАЯ ПЕСНЯ  
БЕЗ КОМИССИИ

МОС:БИЛЕТ

Спецпредложения





## Аналог 4

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_9000\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_egorlykskiy\\_rayon\\_stanica\\_egorlykskaya\\_9285631093/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_9000_kvm_rostovskaya_oblast_egorlykskiy_rayon_stanica_egorlykskaya_9285631093/)

▼

Пров

Отде

Про

Г X

Про

Склад

+

—

□

X

←

→

↺

rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_plo...

🔍

☆

📍

📄







🗺

В

⋮

помещение, 9000 м<sup>2</sup>

7 444 ₽ за м<sup>2</sup>



7 фото

📍

ПП

9000 м<sup>2</sup>

тип объекта

общая

Описание

Продается производственное помещение площадью 9000 м<sup>2</sup> расположенное по адресу Егорлыкская, ул. Мичурина, 1, цена 67 000 000 руб.

Продается производственно промышленное помещение.

9000кв2 Здание / Территория 2ГА.

Завезд с Федеральной трассы, хорошая логистика, 100км до города.

Собственная электроподстанция 450кВт  
Вся территория асфальтирована.  
Вода, свет.  
Все интересующие вопросы по телефону

(возможно взять в долгосрочную аренду здание)  
Интересующие вопросы по телефону.

Свернуть

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Собственник

Собственник

Показать телефон


📍 Смотреть на карте

📍 Егорлыкский, Егорлыкская, Мичурина, 1 / 9

РЕКЛАМА

Т БАНК


9+



Вклад  
со ставкой 16%

Подробнее о вкладе в Т-Банке: [tbank.ru](#)

Спецпредложения



7 shown

ессо.ру РЕКЛАМА

Скидка до 40% - Кибер



## Аналог 5

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_82018\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_zernogradskiy\\_rayon\\_zernograd\\_9275698851/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_82018_kvm_rostovskaya_oblast_zernogradskiy_rayon_zernograd_9275698851/)

Продаю

Производственное помещение,  
8201.8 м<sup>2</sup>

Обновлено 23 октября, 2025

48 просмотров

35 000 000 ₽

4 267 ₽ за м<sup>2</sup>

ИП Бутенко И. Р.

ИП Бутенко И. Р.

Показать телефон

Смотреть на карте

Зерноградский, Зерноград, Советская, 19

7 фото

ПП

8201.8 м<sup>2</sup>

тип объекта

общая

Описание

Продаю производственное помещение площадью 8201.8 м<sup>2</sup> расположенное по адресу Зерноград, ул. Советская, 19, цена 35 000 000 руб.

Собственник

Без комиссии

Производственно-складская база

Общая площадь строений 8201.8 кв.м.

Площадь участка 3.4 Га / 346 соток

1969-1971 год постройки зданий и сооружений

Свет 500кВт

Городская канализация на меже

2 скважины

РЕКЛАМА

БИЛЕТЫ В ТЕАТРЕ

НА ТРУБНОЙ БЕЗ КОМИССИИ

МОСБилет



### Аналог 6

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_3655\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_kagalnicky\\_rayon\\_stanica\\_kagalnickaya\\_9266373327/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3655_kvm_rostovskaya_oblast_kagalnicky_rayon_stanica_kagalnickaya_9266373327/)

**Продам производственное помещение, 3655 м²**

Обновлено вчера в 12:54 — 92 просмотра

**32 000 000 ₽**  
8 755 ₽ за м²

Регион Бизнес Недвижимость Ро...  
**Регион Бизнес Недв...**

Показать телефон

Смотреть на карте

Кагальницкий, Кагальницкая, Привокзальная,  
1Акв1

**БИЛЕТЫ В ТЕАТР  
МОДЕРН  
БЕЗ КОМИССИИ**

**МОС:БИЛЕТ**

**Описание**

Продам производственное помещение площадью 3655 м² расположенное по адресу Кагальницкая, ул. Привокзальная, 1Акв1, цена 32 000 000 руб.

Производственно-складской комплекс оборудованный под производство грибов площадью 3655 кв. м по адресу Кагальницкий район, ст. Кагальницкая, ул. Привокзальная 1 В

**Характеристики и преимущества:**

- продается производственно-складской комплекс оборудованный под производство грибов

Объект включает в себя три складских помещения общей площадью 3655 кв. м, из них:

- склад площадью 1387, 6 кв. м, кадастровый номер: 61:14:0010417:40
- административное здание площадью 984, 7 кв. м, кадастровый номер: 61:14:0010417:42
- склад с эстакадой и навесом площадью 1092 кв. м, кадастровый номер: 61:14:0010417:41
- хозяйственный склад с эстакадой и навесом площадью 1130, 1 кв. м, кадастровый номер: 61:14:0000000:5128
- на земельном участке площадью 2 га, обнесен бетонным забором, кадастровый номер: 61:14:0010417:2
- есть возможность восстановить ж/д ветку (тулик)

**Спецпредложения**





## Аналог 7

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_29154\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_millerovsky\\_rayon\\_millerovo\\_9267235813/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_29154_kvm_rostovskaya_oblast_millerovsky_rayon_millerovo_9267235813/)

Производственное 29154 м², 1/1 эт.

42 001 000 Р 1 441 Р за м²

Фотографии 7

Описание

Расположение

Контакты

Похожие объявления

Описание

Продается производственное помещение площадью 29154 м² расположенное по адресу Миллерово, ул. Донецкая, 137, цена 42 001 000 руб.

Продается помещение под Автобазу площадью 29 154 кв. м по адресу Миллерово, Ростовская область, Донецкая улица, 137.

Характеристики и преимущества помещения:  
Кадастровый номер 61:54:041601:0024  
- рядом с территориями располагается промзона, складские комплексы, продуктовый магазин и другое  
- удобная транспортная доступность, быстрый выезд на 60К-17  
- закрытая круглосуточно охраняемая территория  
  
- своя зона парковки на 50 мест, на территории места достаточно для маневрирования транспорта  
- уровень «0»  
- 3-е ворота, размером 3\*4м  
- имеется площадка для отстоя большегрузов  
- здание под ремонт автомобилей площадью 1487 кв. м имеющее 5 ям и два тельфера  
- тельфер, грузоподъемностью 1. 5т, высота до крюка 2. 5 м  
- складские помещения со стеллажами  
- АБК площадью 507 кв. м  
- полигон для авто 3540 кв. м  
- хозяйственная зона 3192 кв. м  
- столовые для руководящего состава и для рабочих  
  
- отличное состояние: пол - бетон, потолок - сэндвич, стены - кирпич  
- высота потолков 4, 5-5. 5м  
- разрешенная мощность 650 кВт  
- коммуникации: холодная+бойлер, свой с/у, душевые для персонала, своя подстанция  
- система видеонаблюдения, пожаротушения, пожарно-охранная сигнализация  
- телефон, интернет

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:  
Виталий Кошенский - консультант по направлению складские и производственные помещения

Регион Бизнес Недвижимость  
От собственника. Без комиссии.  
Специальные условия для агентов по данному объекту.

Номер объекта: #1/551665/17649

Свернуть

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

МосБилет

Спецпредложения

Level

Level work Свободы

м. Сходненская

Производство и склады от 200м² в пределах МКАД. Полная внутренняя инфраструктура. Зонирование по этажам.

Показать телефон





## Аналог 8

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_sklad\\_ploschadyu\\_250\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_nekli\\_novskiy\\_rayon\\_selo\\_otradnoe\\_9285798132/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_250_kvm_rostovskaya_oblast_nekli_novskiy_rayon_selo_otradnoe_9285798132/)

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\\_sklad\\_ploschadyu\\_250\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_nekli\\_novskiy\\_rayon\\_selo\\_otradnoe\\_9285798132/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_250_kvm_rostovskaya_oblast_nekli_novskiy_rayon_selo_otradnoe_9285798132/). The website header includes the move.ru logo, location filters for 'Ростовск...', and buttons for 'Купить', 'Снять', and 'Еще'. The main heading of the listing is 'Продам склад, 250 м²'. To the right, the price is listed as '3 200 000 ₽' with a note '12 800 ₽ за м²'. Below the price, it says 'Обновлено 17 октября, 2025' and '102 просмотра'. The listing is categorized as 'Собственник' (Owner). A green button 'Показать телефон' is visible. A map snippet shows the location: 'Неклиновский, Отрадное, Лесная, 16А'. There are five photos of the warehouse: exterior views and interior shots. Below the photos, it says '7 фото'. The 'Описание' (Description) section states: 'Продам склад площадью 250 м² расположенный по адресу Отрадное, ул. Лесная, 16А, цена 3 200 000 руб. Продаётся капитальное здание площадью 250 м² с подключённым электричеством, расположенное на участке 18 соток.' A video player is embedded at the bottom left, showing a man in a suit. On the right, there is a blue box labeled 'МойСклад' and a 'Спецпредложения' (Special Offers) section featuring a modern building.

move.ru Ростовск... Купить Снять Еще

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н Неклиновской — с. Отрадное — ул. Лесная

Обновлено 17 октября, 2025 — 102 просмотра

## Продам склад, 250 м²

3 200 000 ₽  
12 800 ₽ за м²

Собственник  
Собственник

Показать телефон

Смотреть на карте

Неклиновский, Отрадное, Лесная, 16А

МойСклад

Спецпредложения

Продам склад площадью 250 м² расположенный по адресу Отрадное, ул. Лесная, 16А, цена 3 200 000 руб.

Продаётся капитальное здание площадью 250 м² с подключённым электричеством, расположенное на участке 18 соток.

Смотреть все

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.



[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_osz\\_ploschadyu\\_904\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_aksays\\_kiy\\_rayon\\_stanica\\_grushevskaya\\_9274182723/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_904_kvm_rostovskaya_oblast_aksays_kiy_rayon_stanica_grushevskaya_9274182723/)

ООО «Ваш юрисконсульт»

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_osz\\_ploschadyu\\_1081\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_azovskiy\\_rayon\\_selo\\_samarskoe\\_9278814538/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_osz_ploschadyu_1081_kvm_rostovskaya_oblast_azovskiy_rayon_selo_samarskoe_9278814538/)

ООО «Ваш юрисконсульт»



## Аналоги аренды

### Аналог 1

[https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\\_sklad\\_ploschadyu\\_2000\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_novos\\_hahtinsk\\_9261847763/](https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2000_kvm_rostovskaya_oblast_novos_hahtinsk_9261847763/)

**move.ru** | Ростовск... | Купить | Снять | Еще | Спецпредложения ⚡

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — Новошахтинск — ул Мичурина

## Сдается склад, 2000 м²

7 фото

**Склад**      **2000 м²**

тип объекта      общия

### Описание

Сдается склад площадью 2000 м² расположенный по адресу Новошахтинск, ул. Мичурина, 27, снять за 500 000 руб. в месяц

Два склада с парковкой общей площадью 2000 кв. м по адресу Новошахтинск, Ростовская область, улица Мичурина, 27.

**Характеристики и преимущества:**

- два одноэтажных склада по 1000 кв. м
- удобная транспортная доступность, достаточно места для маневрирования фур
- подъездные пути асфальтированные, зона парковки и разгрузки имеет твердое покрытие
- территория охраняется
- более 10 парковочных мест
- зеезд с уровня 0
- в отличном состоянии, пол - асфальт
- высота потолков 6м
- разрешенная мощность 150 кВт, напряжение 220/380В
- вблизи располагается супермаркет Пятёрочка
- доступ для арендатора 24/7

Электроэнергия оплачивается отдельно по счетчику

Обновлено 29 ноября, 2025 — 96 просмотров

## 500 000 ₽/мес.

Регион Бизнес Недвижимость Рб...  
**Регион Бизнес Недв...**

Показать телефон

Смотреть на карте

Новошахтинск, Мичурина, 27

pervaya-mediknka.ru

### Биоимплант – Новый метод восстановления суставов!

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ ПОСОВЕДУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

mmc-oda.ru

### Лечение коксартроза тазобедренного сустава 3 степени

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ ПОСОВЕДУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Спецпредложения ⚡





## Аналог 2

[https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_1250\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_shahty\\_9253869772/](https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1250_kvm_rostovskaya_oblast_shahty_9253869772/)

**move.ru** Ростовская область Купить Снять Еще Спецпредложения

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — Шахты

## Сдам производственное помещение, 1250 м<sup>2</sup>

Обновлено 3 декабря, 2020 — 117 просмотров


**312 500 Р/мес.**

Регион Бизнес Недвижимость Рб...  
Регион Бизнес Недв...

Показать телефон

Смотреть на карте

Шахты



7 фото

**пп** **1250 м<sup>2</sup>**  
тип объекта общая

### Описание

Сдам производственное помещение площадью 1250 м<sup>2</sup> расположенное по адресу Шахты, снять за 312 500 руб. в месяц

Сдается производственно-складское помещение площадью 1250 кв. м по адресу Шахты, Ростовская область, улица Ворошилова, 2.

**Характеристики и преимущества:**

- в данный момент есть возможность предоставить 1000 кв. м производственного помещения, 100 кв. м офисных и 150 кв. м бытовых помещений
- одноэтажное теплое строение примерно 80хх годов постройки. Конструкция - железобетонная, перегородки внутри не имеют несущую способность, при необходимости их можно вынести и сделать пространство свободным.
- к производственному корпусу есть асфальтовый подъезд, есть возможность маневра для транспорта, своя зона парковки на 20м/мест

- заезд с уровня 0  
- высота потолков 8м  
- 2-е ворота 3\*4м  
- черновая отделка  
- пол/потолок - бетон

Бесплатный прием врача при Артрозе Суставов. Опыт 20 лет

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ ПОСОВЕДУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

**ТОКАРЕВО ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПАРК**

Купить производственно-складские помещения в Люберцах →

Спецпредложения



## Аналог 3

[https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\\_sklad\\_ploschadyu\\_1371\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_volgodonsk\\_9286954468/](https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1371_kvm_rostovskaya_oblast_volgodonsk_9286954468/)

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/sdaetsya\\_sklad\\_ploschadyu\\_1371\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_volgodonsk\\_9286954468/](https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1371_kvm_rostovskaya_oblast_volgodonsk_9286954468/). The website header includes the move.ru logo, location filters (Rostovskaya oblast, Volgodonsk), and navigation links (Купить, Снять, Еще, Спецпредложения). The main listing is for a warehouse (Сдается склад, 1371 м²) located in Volgodonsk, with a price of 200,000 RUB per month. The listing is published on November 27, 2025, and has been viewed 1 time. The agent is Наталья Ковалева (Natalya Kovaleva) from the company Вавилон (Babylon). A button 'Показать телефон' (Show phone) is visible. Below the main image, there are four smaller images showing the interior and exterior of the warehouse. The text '7 фото' (7 photos) is displayed. The listing details include: Склад (Warehouse), 1371 м² (1371 sq.m), тип объекта (type of object), and общая (total). The description (Описание) states: 'Сдается склад площадью 1371 м² расположенный по адресу Волгодонск, ул. Складская, снять за 200 000 руб. в месяц' (Warehouse for rent, 1371 sq.m, located at Volgodonsk, ul. Skladskaya, rent 200,000 rub. per month). It also mentions 'Арт. 126903959' and describes the facility as clean and suitable for storing various goods. A link 'Смотреть всё' (View all) is provided. At the bottom, there is a section for 'СберСити' (SberCity) with a link to their website. On the right side, there are two advertisements: one for 'Здоровый старт после замены ТБС' (Healthy start after TBS replacement) and another for 'Артроз тазобедренного сустава 3 степени. Лечение MBST' (Osteoarthritis of the hip joint 3 degrees. MBST treatment).

## Аналог 4

[https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_475\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_zimovniki\\_vskiy\\_rayon\\_poselok\\_zimovniki\\_9282657323/](https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_475_kvm_rostovskaya_oblast_zimovniki_vskiy_rayon_poselok_zimovniki_9282657323/)

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_475\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_zimovniki\\_vskiy\\_rayon\\_poselok\\_zimovniki\\_9282657323/](https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_475_kvm_rostovskaya_oblast_zimovniki_vskiy_rayon_poselok_zimovniki_9282657323/). The website header includes the move.ru logo, location filters (Rostovskaya oblast, Zimovniky), and navigation links (Купить, Снять, Еще, Спецпредложения). The main heading of the listing is "Сдается производственное помещение, 475 м²". The price is listed as "80 000 Р/мес.". Below the heading is a gallery of seven photos showing the exterior of a brick industrial building. To the right of the photos, there is a section for the owner, "Собственник", with a button "Показать телефон". Below this is a map showing the location and a button "Смотреть на карте". The address is "Зимовниковский, Зимовники, Третьяковский, 2Д". The listing is dated "Обновлено 21 ноября, 2025" and has "23 просмотра". The description section, titled "Описание", states that the building is 475 m² and located at the specified address. It is suitable for a bakery or confectionery production. The description also mentions that the building has two floors, three garages, a warehouse, a boiler room, and a diesel engine room. The territory is fenced and asphalted. A gas pipeline is also present. The description ends with a link "Свернуть". At the bottom of the listing, there are several small advertisements for medical services, including "Лечение тазобедренного сустава в любом возрасте!" and "Лечение коксартроза тазобедренного сустава 3 степени".

move.ru Ростовская область — р-н Зимовниковский — п. Зимовники — пер. Третьяковский

Обновлено 21 ноября, 2025 — 23 просмотра

## Сдается производственное помещение, 475 м²

80 000 Р/мес.

Комиссия агенту 2%

Собственник  
Собственник

Показать телефон

Смотреть на карте

Зимовниковский, Зимовники, Третьяковский, 2Д

7 фото

пп 475 м²  
тип объекта общая

### Описание

Сдается производственное помещение площадью 475 м² расположенное по адресу Зимовники, пер. Третьяковский, 2Д, снять за 80 000 руб. в месяц

Сдаю комплекс помещений для хлебопекарного или кондитерского производства. В него входит - здание пекарни ( два этажа ), три гаража, склад, котельная, помещение дизельной электростанции. Территория огорожена, заасфальтирована. Подведен газопровод среднего давления. Помещения пекарни можно также использовать для размещения любого пищевого производства.

[Свернуть](#)

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

РЕКЛАМА  
Хроническая боль в тазобедренном суставе или перелома таза

РЕКЛАМА  
Современное лечение коксартроза тазобедренного сустава

РЕКЛАМА  
Биоимплант – Новый метод восстановления сустава

РЕКЛАМА  
Артроз тазобедренного сустава 3 степени. Лечение

РЕКЛАМА  
Здоровый старт после замены ТБС

Лечение тазобедренного сустава в любом возрасте!

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

РЕКЛАМА  
Лечение коксартроза тазобедренного сустава 3 степени

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ





[https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\\_sklad\\_ploschadyu\\_2138\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_salskiy\\_rayon\\_salsk\\_9286891941/](https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_2138_kvm_rostovskaya_oblast_salskiy_rayon_salsk_9286891941/)

Передан через Диадок 11.12.2025 19:51 GMT+03:00;  
a81fc4d0-ff2e-4fb2-b470-b79665f19921  
Страница 107 из 202





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:

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

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

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

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организацией, 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 больше, чем в офисной.

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

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

Проанализировав более трехсот технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов построек, специалисты портала [StatRealt](https://statrealt.ru/) 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 [StatRealt](https://statrealt.ru/)

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1		<b>Здания, построенные до 1992 года</b>			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
2		<b>Здания, построенные после 1991 года</b>			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,06	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Назад

Вперед

Регистрация  
Забыли логин?  
Забыли пароль?

Наши главные партнеры

Федеральная служба государственной статистики

Федеральная кадастровая палата

Avito Яндекс Недвижимость

Domofond.ru Из рук в руки NERS.RU

- 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 приходились 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, причем больше всего их число растет в Вестра-Гёталанде.
- Три ЖК «Лидер Групп» получили аккредитацию Банка «ДельтаКредит». Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань капитанов» на бывших территориях Васильевского острова.
- Гонконгская компания строит микрорайон во Владивостоке.



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



Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»  
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А  
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,  
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами  
от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 848 -25  
от «10» декабря 2025 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов  
для оценки имущества по Заданию на оценку №75 от 08.12.2025 г.  
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-а:

№ 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	61:31:0110116:2	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	14 475 675,6	01.01.2022
2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м.	61:31:0000000:3090	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	341 690,35	01.01.2023
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1	61:31:0000000:3089	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	282 004,89	01.01.2023
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093	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	3 444 761,25	01.01.2023

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а/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	61:31:0110	61 АЕ № 134595 от	05.08.2020	61:31:0110116-4-	14 273 850,00	01.01.2022



	населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	116:4	31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г		61/040/2020-3		
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м.	61:31:0000 000:2429	61 AE № 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	5 713 486,63	01.01.2023
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110 116:0075	61 AE № 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	3 786 352,52	01.01.2023
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110 116:0076	61 AE № 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	6 401 498,31	01.01.2023
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110 116:0077	61 AE № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009	05.08.2020	61:31:0110116 :77- 61/040/2020-3	19 878 508,53	01.01.2023
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1.	61:31:0110 116:83	61 AI № 437017 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	4 965 761,17	01.01.2023

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Телефон: (499) 701-99-19  
E-mail: info@tuam.ru  
http://www.tuam.ru



ФГИС ЕГРН																															
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»																															
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:																															
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(код объекта недвижимости)</td> </tr> <tr> <td>Лист № _____</td> <td>Результат 1</td> </tr> <tr> <td>12.08.2020 № 99/2020/342378551</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>61:31:0110116:76</td> </tr> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>61:31:0110116</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>27.11.2013</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>Условный номер: 61-61-37/021/2005-246, Инвентарный номер: 8273</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Росси, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>1745.2</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td>Этаж № 1</td> </tr> <tr> <td>Вид жилого помещения:</td> <td>домовые отсутствующ</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>575200.47</td> </tr> </table>		Помещение		(код объекта недвижимости)		Лист № _____	Результат 1	12.08.2020 № 99/2020/342378551		Кадастровый номер:	61:31:0110116:76	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:	Росси, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1	Площадь:	1745.2	Назначение:	Нежилое помещение	Наименование:	Нежилое помещение	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	Вид жилого помещения:	домовые отсутствующ	Кадастровая стоимость, руб.:	575200.47
Помещение																															
(код объекта недвижимости)																															
Лист № _____	Результат 1																														
12.08.2020 № 99/2020/342378551																															
Кадастровый номер:	61:31:0110116:76																														
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:	Росси, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1																														
Площадь:	1745.2																														
Назначение:	Нежилое помещение																														
Наименование:	Нежилое помещение																														
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1																														
Вид жилого помещения:	домовые отсутствующ																														
Кадастровая стоимость, руб.:	575200.47																														
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН																														
полное наименование должности	подпись																														
М.П.	инициалы, фамилия																														





Помещение					
(или объект недвижимости)					
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____			
12.08.2020 № 99/2020/3-42378351		Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер		61:51-0110116:76			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют				
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица					
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 номере:					
данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для целей жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома или нежилого помещения или нежилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют				
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор полное наименование должности</td> <td>подпись</td> <td>ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия</td> </tr> </table>			Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия			

М.П.



Помещение			
свидетельство о праве собственности			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
12.08.2020	№ 99/2020/3-42378551		Всего листов выписки
Кадстровый номер		61:31:0110116:76	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Р_РРС_31_051309061000_051301061000_17.11.2013_0018.XML. Сведения о признании имеют статус «Актуальные недействительствующие». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Промышленное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Должен Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.



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

Раздел 2

Показатели		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
12.08.2020	№ 99/2020/03-42378551		
Кадастровый номер:		61:31:0110116:76	
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, № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:76; Разборочный пав. , назначение: производственное. Площадь: общи 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	
	сроки, 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 "ТриэтЭксперт Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮрФинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущество и копии документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №11-2 от 02.07.2020 г.; Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "ТриэтЭксперт Менеджмент" №ВНСУ-19-13 от 30.09.2019 г.	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Поискатели			
(или ссылка на документ)			
Лист № _____	Раздел № 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/3-42378851		Всего листов выписки: _____	
Идентификационный номер		61:31-0110116:76	

1.	Приобретатель (приобретатели):	1.2.	данные о приобретателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		аренда. Весь объект
	дата государственной регистрации:		27.11.2014
	номер государственной регистрации:		61-81-37/025/2014-597
3.2.1.	срок, на который установлено отграничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено отграничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Домашнее", 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.	Данные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении и отплате 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.	Приоритетность и сведения о наличии существующих, но не зарегистрированных сделок с правами или обременениями объекта недвижимости, сделок и отплате объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.





ФГИС ЕГРН	
Единый государственный реестр недвижимости	
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., сообщается, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Наименование:</b> Лист № _____ Раздел 1. Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____ 12.08.2020 № 99/2020/342375718 Кадастровый номер: 61:01:0110116/77	
Номер кадастрового шифра:	61:01:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Усачовый номер: 61-61-35/021/2005-244, Инвентарный номер: 6273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, с. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Площадь:	5400,8
Назначение:	Жилая недвижимость
Наименование:	Жилая недвижимость
Номер, под которым, на котором расположено помещение, нежилого:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1780969,57
Государственный регистратор полное наименование должности М.П.	
ФГИС ЕГРН подпись инициалы, фамилия	

ФГИС ЕГРН	
Единый государственный реестр недвижимости	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщается, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Наименование:</b> Лист № _____ Раздел 1. Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____ 12.08.2020 № 99/2020/342375718 Кадастровый номер: 61:01:0110116/77	
Кадастровые номера земельных 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 юридического лица:	
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 жилищных помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещением выделено доля социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор полное наименование должности М.П.	
ФГИС ЕГРН подпись инициалы, фамилия	



<b>Пояснение</b>				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Решения 1	Всего листов решений 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020	№ 99/2020/342375718			
Кадастровый номер:		61:01:0110116:77		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	F, FRS, 31, 051309665000, 051301061000, 17112013, 0018.XM.L. Сведения о помещении имеют статус «Актуальные неэксплуатационные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимы для исполнения раздела 8 государственного реестра.			
Получатель выписки:	Доктор Иван Востриков			

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

Решение 2

<b>Пояснение</b>				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Решения 2	Всего листов решений 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020	№ 99/2020/342375718			
Кадастровый номер:		61:01:0110116:77		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выдавецкий инвестиционный план Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Июксер"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61-01-37/008/2009-576 от 31.08.2009, доля в праве 1/3			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лиц:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:01:0110116:77. Промышленно-складской цех, назначение: производственное. Площадь: общая 5400,8 кв.м. Этаж: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-м/1			
дата государственной регистрации:	09.08.2020			
номер государственной регистрации:	61:01:0110116:77-03/040/2020-3			
сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023			
3. 3.1.1. лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЭксперт Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705746008			
основания государственной регистрации:	Согласие о передаче управлению и владению и востановлении документов, удостоверяющих права на имущество, по договору доверительного управления публичным инвестиционным фондом другой управляющей компании №11-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Июксер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Июксер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинэкс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.			

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**ФГИС ЕДРН**  
единое государственное информационное регистрационное пространство

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:

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	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:		Инициальный номер: 32_3273, Условный номер: 61-61-37021/2005-347	
Адрес:		Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-6/1	
Площадь, м²:		370,8	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Административный корпус	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика:		данные отсутствуют	
Год окончания строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		4713091.41	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
подпись		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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:

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	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, зданий, 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 включен в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположенный на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Специальные отметки:		Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные, ранее учтенные». Право (отражающее право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости о количестве этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения	



		раздела 7 отсутствует: Описание необходимо для заполнения раздела 8 отсутствует.	
Получатель выписки:		Дроздов Иван Викторович	
Государственный регистратор			ФГБУС ЕНУН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

М.П.

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах		
Лист №	вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Решения № _____	Всего листов раздела № _____
12.08.2020 № 09/2020/342373723	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	61:31:0040304:2429	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционного фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Исконер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. Доля в собственности, № 61-61-37/006/2009-573 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо:	директорское управление, Кадастровый (условный) номер: 61:31:0000000:2429. Административный корпус, нежилое помещение. Планировка: общед. 370,8 кв.м. Количество этажей: 2. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1	
дата государственной регистрации:	05.06.2020	
номер государственной регистрации:	61:31:0000000:2429-61:040:2009-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансОникс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794026	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" под управлением Управляющей Компании "Юкраффинкс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Исконер" №11 от 05.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущество и копии документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №10-2 от 02.07.2020 г.	
Государственный регистратор	подпись	ФГБУС ЕНУН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





Заголовок		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
12.08.2020	№ 99/2020/342373723		
Кадастровый номер:		61-31-0060000-2429	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.2.1.	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
вид:	ипотека, Ипотека		
дата государственной регистрации:	27.11.2014		
номер государственной регистрации:	61-61-37025/2014-997		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кубский завод "Детнабел", ИНН: 6128009600		
основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 06.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 06.11.2014 г.		
5. Заключенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о включении в ипотеку 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. Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (ипотеки, залога, ограничения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о отозвании 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		ФГБУС БТИ	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

ФГБУС БТИ		полное наименование органа регистрации прав:	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Листов 1	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 12.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок:			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
12.08.2020	№ 99/2020/342378153		
Кадастровый номер:		61-31-0110116-2	
Номер кадастрового координат:	61-31-0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2000		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	улицейского отселочного ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Пролетарский, с Пролетария, ул. Троицкая, 2-в		
Площадь:	21804 +/- 32 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1026413.4		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	61-31-0000000-3089, 61-31-0000000-3089, 61-31-0000000-3093, 61-31-0000000-3093, 61-31-0000000-3092, 61-31-0000000-3088		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости:	61-31-110116-1		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или муниципального комплекса:			
Государственный регистратор		ФГБУС БТИ	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



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

Решение 1

<b>Земельный участок</b>			
[подпись заявителя]			
Лист №	Решения 1	Всего листов решения 12	Всего решений
12.08.2020	№ 99/2020/342378153		
Кадастровый номер		61-51-0110116-2	
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования	Для размещения объектов		
Сведения о кадастровой оценке	Платежи Андрей Павлович №61-11-178		
Сведения о земле, 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 жилищной зоны, территории охраняемого объектно-экологического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной территории	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьей угодья, дельты, зоопарка	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 ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Решение 1

<b>Земельный участок</b>			
[подпись заявителя]			
Лист №	Решения 1	Всего листов решения 12	Всего решений
12.08.2020	№ 99/2020/342378153		
Кадастровый номер		61-51-0110116-2	
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с жилищным законодательством исключительным образом государственной власти или органам местного самоуправления по решению в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального не пользования или жилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении 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, не земельного участка, государственной собственности на которые не распространяется	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного оспора и муниципальном праве земельных участков	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержденные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Дружин 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

Листов 2

Земельный участок		(лист/листки недвижимости)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
12.08.2020	№ 99/2020/342378153		
Кадастровый номер:		61-51-0110116-2	
1	Присвоение(а) (право(а) на земельный)	1.1	Планировка известностных план Земельного участка известностного фонда недвижимости "Изнакер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Долевая собственность, № 61-61-37006/2000-568 от 31.08.2000, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3	11.1	вид:	доверительное управление, Кадастровый(участков) номер 61.31.0110116-2
		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 31.03.2028
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТригЛитон Ассет Менеджмент", ИНН: 7703704025
основание государственной регистрации:		Согласие на передачу управлений компаний имущества и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления имуществом физическим лицом другой управленческой компании №19-2 от 02.07.2020 г.; Извещение и доп. №11 в Протокол доверительного управления Земельным участком известностного фонда недвижимости "Изнакер" №11 от 09.07.2020 г.; Протокол доверительного управления Земельным участком известностного фонда недвижимости "Изнакер" под управлением Управляющей Компании "Юрификс" Общество с ограниченной ответственностью от 04.04.2000 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.


Земельный участок		(лист/листки недвижимости)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
12.08.2020	№ 99/2020/342378153		
Кадастровый номер:		61-51-0110116-2	
1	Присвоение(а) (право(а) на земельный)	1.2	данные о присвоении(а) 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, Вид: объект
		дата государственной регистрации	27.11.2014
		номер государственной регистрации	61-61-37025/2014-597
		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 "Добрыня" (ИНН: 6126004060)
основание государственной регистрации:		Договор аренды №20-2014 ДР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
Дополнительные сведения о предмете спора:		не зарегистрировано	
Сведения о предмете спора в судебном порядке права требования		данные отсутствуют	
Сведения о предмете спора в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют	
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя			
Присвоение(а) и отмена(а) о наличии существующих, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделан(а) в отношении объекта недвижимости		данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа		данные отсутствуют	
Сведения о невозможности государственной регистрации передачи, прекращения, ограничения права на земельный участок по земельному законодательному назначению			
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание участка земельный участок


Лист 1

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Рядовая	Всего листов в ряду	Всего рядов
12.08.2025	№ 99/09/20/342378183		
Кадастровый номер:		61:31:0010116:2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 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 части земельного участка

Лист 4

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Рядовая	Всего листов в ряду	Всего рядов
12.08.2025	№ 99/09/20/342378183		
Кадастровый номер:		61:31:0010116:2	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 61:31:0010116:2/1	
			
Масштаб: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

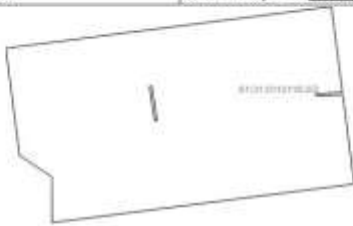
М.П.





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

Рисунок 4

Земельный участок										
Лист № _____ Раздела 4.1										
Всего листов раздела 4.1		Всего разделов		Всего листов выписки						
12.08.2020 № 99/2020/342378153										
Кадастровый номер		61:31:0110116:2								
План (чертеж, схема) части земельного участка										
Учетный номер части 61:31:0110116:22										
										
Масштаб 1: данные отсутствуют										
Условные обозначения:										
<table border="1"> <tr> <td>Государственный регистратор</td> <td>подпись</td> <td>ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td></td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table>					Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	полное наименование должности		инициалы, фамилия
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН								
полное наименование должности		инициалы, фамилия								
М.П.										

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

Рисунок 4.1

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 4.1		
Всего листов раздела 4.1		Всего листов выписки
12.08.2020 № 99/2020/342378153		
Кадастровый номер		61:31:0110116:2
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений и пользование или ограничение прав на объект недвижимости или обременение 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 государственных земель" № 878 от 20.11.2000
2	834	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.211, Постановление Правительства РФ "О введении установлении охранных зон объектов электросетевого хозяйства и иных условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
Государственный регистратор		
полное наименование должности		подпись
		ФГИС ЕГРН
		инициалы, фамилия

544



ФГИС ЕДРН	
система государственного реестра недвижимости	
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., сообщается, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Земельный участок</b>	
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 номера:	61-31-0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2000
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	улицы Южно-Сахалинской области, расположенной в границах участка: Почтовый адрес ориентира: Южно-Сахалинская обл., р-н Провиденский, с Провиденск, ул. Троицкая, 2-6/1
Площадь:	21 800 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10063095
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61-31-0110116-03
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых обременен объект недвижимости:	61-31-110116-1
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или муниципального комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕДРН	
система государственного реестра недвижимости	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
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 размещения объектов
Сведения о кадастровом номере:	Раздел: Андрей Павлович №61-11-178
Сведения о земле, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок является 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 жилищной зоны, территории оережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, портовой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедия, заказника:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



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

Листов 1

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 1 _____ Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
12.08.2020 № 99/2020/342377302		
Кадастровый номер: 61-51-0110116-4		
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (и/или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с жилищным законодательством исключительным органом государственной власти или органом местного самоуправления собственности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, сложившегося не использования для земельного дома коммерческого использования	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отъеме земельного участка и (или) расчленения на том объекте недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного участка в муниципальном принципе земельных участков	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключен, ранее употреблен"	
Особые отметки	данные отсутствуют	
Получатель выписки	Дорогов Иван Викторович	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН	
полномочиями должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

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

Листов 2

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 1 _____ Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
12.08.2020 № 99/2020/342377302		
Кадастровый номер: 61-51-0110116-4		
1. Присвоение (присвоения)	1.1. Подлежит присвоению при Закрытом типе инвестиционного фонда недвижимости "Ижевск"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Долевая собственность, № 61-61-51/008/2009-572 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Сведения о правах в отношении объекта недвижимости:		
тип:	доверительное управление, Кадастровый (Условный) номер: 61-51-0110116-4. Земельный участок - Категория земель, земли населенных пунктов - Для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Тракторная, 2-а/1	
дата государственной регистрации	05.08.2020	
номер государственной регистрации	61-51-0110116-4-61/040/2020-4	
срок, на который установлен ограничение прав в отношении объекта недвижимости	с 05.08.2020 по 31.07.2025	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлен ограничение прав в отношении объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТригКитон Ассет Менеджмент", ИНН: 7705790256	
основание государственной регистрации:	Согласие о передаче управомоченной организацией имущества и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления имуществом инвестиционным фондом другой управомоченной организации №69-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижевск" под управлением Управляющей Компании "Кэпифиникс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижевск" №11 от 09.07.2020 г.	
Государственный регистратор	ФГИС ЕДРН	
полномочиями должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.







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

Рядок 4

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела _____			
Всего листов раздела 4.1		Всего листов выписки	
12.08.2026 № 99/2026/342377302			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части 61:31:0110116:4.1	
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 части земельного участка

Рядок 4.1

Земельный участок		
Лист № _____ Раздела 4.1		
Всего листов раздела 4.1		Всего листов выписки
12.08.2026 № 99/2026/342377302		
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений и пользования или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	812	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.47, Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны государственных земель" № 878 от 20.11.2000
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.



**ФГИС ИЭН**  
основная информация о 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:

Наименование		наименование объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 99/2020/342378917		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3489	
Номер кадастрового квартала:		61:31:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инициальный номер: 32_9408, Условный номер: Нет сведений, Условный номер: 61-61-170025/2005-001	
Адрес:		Ростовская область, Пронизарский р-н, г Пронизарск, ул Транспортная, д 2а	
Площадь, м²:		12,8	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Население	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика:		данные отсутствуют	
Год окончания строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		390672,68	
Государственный регистратор		ФГИС ИЭН	
подпись полномочного должностного		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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:

Наименование		наименование объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 99/2020/342378917		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3489	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:31:0110134:2	
Кадастровые номера помещений, зданий, 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 включен в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположенный на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Специальные отметки:		Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные кадастровые сведения». Право (отражено время, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наличием «Проводящего (промышленного)», выполняющего «Здание восточной», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения	



		необходимы для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Подписать выписку:		Дюкина Илона Викторовна	
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

Сведения о зарегистрированных правах			
Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д:	Всего разделов
12.08.2020	№ 99/2020/342370917		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		61:31:0040304:3089	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Владелец инвестиционного фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Июксер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля в собственности, № 61-61-37/006/2009-569 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо:	доверительное управление, Кадастровый (учетный) номер: 61:31:0000000:3089. Здание нежилой, назначение: производственное. Площадь: общая 32,8 кв.м. Кадастровые этажи: 1. Адрес (местонахождение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, дом №1-а		
	дата государственной регистрации:	05.06.2020	
	номер государственной регистрации:	61:31:0000000:3089-61:040/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.06.2020 по 31.07.2023	
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансКанон Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794926		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июксер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинка" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компании имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №45-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июксер" №11 от 09.07.2020 г.		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Рассчитан 2
12.08.2020 № 99/2020/342370917	Всего листов раздела 1:
Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	
61:31:0060000:009	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	
3. 3.2.1.	вид:
	аренда, Искя объект
	дата государственной регистрации:
	27.11.2014
	номер государственной регистрации:
	61-61-37/025/2014-597
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	с 27.11.2014 по 31.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	Общество с ограниченной ответственностью "Кубанский завод "Детнабел", ИНН: 6128009500
	основание государственной регистрации:
	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
5. Заключенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании 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. Правотрансакция и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (прямой, преемственной), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о отозвании 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	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕПРН
инициалы, фамилия	
М.П.	

ФГИС ЕПРН	
основное наименование органа регистрации права	
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., сообщается, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:	
Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Рассчитан 1
12.08.2020 № 99/2020/342375344	Всего листов раздела 1:
Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	
61:31:0110116:03	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	17.06.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 8273
Адрес:	347940 Ростовская область, Пронинский р-н, г Пронинск, ул Транспортизм, д 2 м1
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 информации застройщика:	данные отсутствуют
Год окончания строительства:	2013
Кадастровая стоимость, руб.:	1070046,56
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕПРН
инициалы, фамилия	
М.П.	





Раздел 1

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

На основании запроса от 11.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344			
Кадастровый номер:		61:01:0110116:03	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:01:0110116:04		
Кадастровые номера помещений, включая мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящий в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	Тысечное Гемия Николаева №08-11-42, Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия тематической инвентаризации Ростовской области		
Статус здания 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» неактуальны. Право (ограниченное право, 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:	Дроздов Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 2


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о зарегистрированных правах		
наименование объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:
12.08.2020	№ 99/2020/342375344	
Кадастровый номер:		61:01:01101:16:03
1. Право собственности (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных фондов Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Нисенер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61-01-37/002/2014-723 от 08.05.2014, доля в праве 1/1	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
вид:	доверительное управление, Кадастровый (унифицированный) номер: 61:01:01101:16:03. Здание офиса, , назначение: нежилое здание. Площадь: обща 750,8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(индекс(ация)): Ростов, Ростовская обл., Пролетарский район, с. Пролетарск, ул. Тракторная, д.2-в1	
дата государственной регистрации:	05.08.2020	
номер государственной регистрации:	61:01:01101:16:03-61/040/2020-2	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТриплЭксперт Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794926	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Нисенер" под управлением Управляющей Компании "ЮсГраффине" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управленческой компанией имущества и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления публичным инвестиционным фондом другой управленческой компании №49-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Нисенер" №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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Прекращение и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перечисл. прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об установлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГБУС ЕТРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Решен 5

Данные				
под объектом недвижимости				
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 99/2020/342375344			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:03		
Схема расположения объекта недвижимости (участка недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

ФГИС ЕГРН

официальное средство регистрации права

Решен 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., сообщается, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Описание				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 99/2020/342374239			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:75		
Номер кадастрового штриха:	61:31:0110116			
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013			
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-35/021/2005-245, Инвентарный номер: 6279			
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1			
Площадь:	1032,3			
Назначение:	Пожарное помещение			
Наименование:	Пожарное помещение			
Номер, под которым, на котором расположено помещение, инвентаризации:	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.



<b>Пояснение:</b>	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____	Решения 1. _____
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадстровый номер: 61:01:0110116/75	
Кадстровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадстровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадстровые 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 кадастровых инженерах:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений специализированного жилищного фонда, в котором предоставлен жилищный договор социального использования для жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
Ф(И)О(И)П(И)	
инициалы, фамилия	
М.П.	

<b>Пояснение:</b>	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____	Решения 1. _____
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадстровый номер: 61:01:0110116/75	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Специальные отметки:	F: FRS_31_051309663000_051301063000_17112013_0018.XML Сведения о помещении имеют статус «Актуальные неэксплуатационные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Производственное (промышленное)». Сведения необходимы для исполнения раздела 8 услуги.
Подпись выписки:	Доктор Иван Викторович
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
Ф(И)О(И)П(И)	
инициалы, фамилия	
М.П.	





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

Лист № 2

Назначение	
Лист № 2, Раздел 2, Всего листов раздела 2: 1, Всего разделов: 1, Всего листов выписки: 1	
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадастровый номер: 61:01:0110116:75	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выдавецкий инвестиционный фонд Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Июнкер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 61-01-37/009/2009-574 от 31.08.2009, дата в праве 31/08/2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. Вид:	доверительное управление, кадастровый(условный) номер: 61:01:0110116:75, Глиный кортун, наименование: производственный, Площадь: общая 1023.3 кв.м. Этаж: 1-3. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, с. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а/1
дата государственной регистрации:	09.08.2020
номер государственной регистрации:	61:01:0110116:75-01/040/2020-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.08.2020 по 31.07.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрейсОпекс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794008
основание государственной регистрации:	Согласие о передаче управлению Компанией имущества и котиел документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевыми инвестиционными фондами другой управленческой компании №41-2 от 02.07.2020 г.; Именным и доверенным №11 в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июнкер" №11 от 09.07.2020 г.; Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Июнкер" под управлением Управляющей Компании "ЮрФонд" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.

Государственный регистратор	Ф/И/О/П/Р/Н
полное наименование должности	подпись, инициалы, фамилия

М.П.

Назначение	
Лист № 2, Раздел 2, Всего листов раздела 2: 1, Всего разделов: 1, Всего листов выписки: 1	
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадастровый номер: 61:01:0110116:75	
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:	
3. 3.1.1. Вид:	зрелищ, вещь объект
дата государственной регистрации:	27.11.2014
номер государственной регистрации:	61-01-37/025/2014-597
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 "Донвиль", ИНН: 6128008600
основание государственной регистрации:	Договор зрелищ, №03-2014/П от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
5. Заявленное в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении в пользу зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Присоединенная к сведениям о наличии поступающих, не из рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (архивная, архивная права), ограничение прав и обременения объекта недвижимости, сведения о состоянии объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	Ф/И/О/П/Р/Н
полное наименование должности	подпись, инициалы, фамилия

М.П.



**ФГИС ЕГРН**  
основная информационная система государственного кадастра недвижимости

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:

Наименование		наименование объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 99/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3493	
Номер кадастрового квартала:		61:31:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2011	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: Нет сведений, Идентификационный номер: 32_9409, Условный номер: 61-61-17002/2005-000	
Адрес:		Ростовская область, Пронинский р-н, г Пронинск, ул Транспортная, д 2а	
Площадь, м²:		787,5	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Склад производный	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по информации строительств:		данные отсутствуют	
Год окончания строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		2016322,88	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись 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:

Наименование		наименование объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 99/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3493	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		61:31:0110134:2	
Кадастровые номера помещений, включая 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 включен в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположенный на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют	
Статус 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 и действительные». Право (отражено в виде, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наличием «Производственные (промышленные)», наименование «Здание производственного склада», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 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.	
Подсчитать выписки:		Дюкина Илона Викторовна	
Государственный регистратор		ФГБУС ИТН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Заявление		Сведения о зарегистрированных правах	
вид объекта недвижимости			
Лист №	Решения	Всего листов раздела	Всего разделов
12.08.2020	№ 09/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0040000:0093	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Выделены инвестиционным планом Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Иновестер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля в собственности, № 61-61-37/006/2009-571 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо:		директорское управление, Кадастровый(учетный) номер: 61:31:0000000:0093. Элемент проставленного описи, именованное: опись, Платеж: общед. 787.5 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местонахождение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а	
дата государственной регистрации:		05.06.2020	
номер государственной регистрации:		61:31:0000000:0093-61:040:2020-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрансКанон Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794026	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иновестер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинка" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иновестер" №11 от 05.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №11-2 от 02.07.2020 г.	
Государственный регистратор		ФГБУС ИТН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Заголовок		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
12.08.2020	№ 99/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:0993	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничения права и обременения объекта недвижимости:			
3. 3.2.1.	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
вид:	ипотека, Ипотека		
дата государственной регистрации:	27.11.2014		
номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-997		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кубанский завод "Детнабел", ИНН: 6128009500		
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки №20-2014 ИР от 06.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 06.11.2014 г.		
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений 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. Правотрансакция и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (ипотекой, залогами, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о отозвании 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 ЕПРН	
подпись полномочного должностного		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕПРН		основание возникновения права регистрации права	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.08.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Заголовок		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
11.08.2020	№ 99/2020/342341786		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:0993	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32-9488, Условный номер: 61-61-37/025/2005-002		
Адрес:	Ростовская область, Пронизарский р-н, г Пронизарск, ул. Транспортная, д 2а		
Площадь, м²:	53,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Электроподстанция		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по информации строительств:	данные отсутствуют		
Год окончания строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	261 120,98		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
подпись полномочного должностного		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 11.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
11.06.2020 № 99/2020/342341796	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	61:31:0090300:3893
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110134:2
Кадастровые номера помещений, включая мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих 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 входящий в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус: «Актуальные и незаблокированные». Право (отражено: право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Промышленное (промышленное)», наименованием «Здание электростанции», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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:	Денин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФИОС-НПН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2

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

Знамя		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
11.08.2020	№ 99/2020/342341786		
Кадастровый номер:		61:31:0060300:1096	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ижевск"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 61-61-37/006/2009-570 от 31.08.2009, доля в праве 1/3		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
вид:		доверительное управление, Кадастровый (условный) номер: 61:31:0000000:3090. Здание элитного класса, назначение: производственное. Площадь: общая 53,6 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местонахождение): Ростов, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Трансформная, 2-а	
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	
3. 3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастКэпек Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794026 Согласие о передаче управляющей компанией имущества и акций доверителя, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления активами инвестиционного фонда другой управляющей компании №46-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижевск" под управлением Управляющей Компании "Ижэстэйтмент" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижевск" №11 от 09.07.2020 г.	
Государственный регистратор		ФГБУС ЕН РН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Знамя		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
11.08.2020	№ 99/2020/342341786		
Кадастровый номер:		61:31:0060300:1096	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
вид:		аренда, весь объект	
дата государственной регистрации:		27.11.2014	
номер государственной регистрации:		61-61-37/025/2014-597	
3. 3.2.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022	
основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Дондизель", ИНН: 6128306500 Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
5. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решений 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. Правомогущия и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о отчуждении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГБУС ЕН РН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



1

-1-

Приложение № 1  
к приказу от 22.06.2007 г. № 60

## АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской областиТранстарева, Светлана Павловна  
(наименование организации технической инвентаризации)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание производственного склада, здание вспомогательного  
здания (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Объект Р/О (область)

Ростовская

(наименование)

ОБ (муниципальное образование)

Транстарева

(наименование)

ОД (поселение)

Транстарева

(наименование)

на территории, проспект, переулок)

ул. Транстарева, д. 1

## Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)	
внутренний	<u>94.8.8</u>
внешний	<u>248</u>
Единого реестра Ростовской области	
Кадастровый земельный участка	<u>61</u> <u>61</u> <u>37</u> <u>027</u> <u>2005</u> <u>001</u>
	A B B Г Д Е

Объект учета «24» м.кв.м. 2005 г.

Без отчета

Формы технического паспорта  
и паспорта Приказом Министерства  
строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Ростовской области  
от 22.06.2007 г. № 60

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Транстарева, Светлана Павловна</u>	
<u>Транстарева, Светлана Павловна</u>	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись
<u>Транстарева, Светлана Павловна</u>	<u>Транстарева, Светлана Павловна</u>







Эд. изд.	Доля	Правособладатель	Документы основания	Дата
св. 6		Закрытое акционерное общество, "Мармалады"	Росреестр	18.11.2005
			Протокол общего собрания акционеров от 10.10.2005	
	ак. 9		св. 60 от 14.11.2005	
	ак. 9		сер. 61 № 1274998	
	- 78,5%			
	ак. 23		св. 60 от 14.11.2005	
	- 32,8%		сер. 61 № 1275000	
	ак. 9		св. 60 от 14.11.2005	
	- 63,6%		сер. 61 № 1274999	
св. 6	ак. 9, ак. 9	Терапевтический кабинет	договор куп. прод. 30.06.2005	
	9-78,5%	Николаев	нефтяная компания	
	ак. 23		№ 21.11.2005	
	32,8%		№ 60 от 14.11.2005	
	ак. 9 - 63,6%			

III. Экспликация земельного участка КВ.М

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

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

отопление		Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
от городской (центральной) котельной	от собственной котельной		от централизован парочки водоснабжением	от газовыми котлами	от Агрегатами котлами	централизованное		жилищные газы	пассажирские
	от АГВ								
	печное								











Вид объекта недвижимости: квартира Год постройки: 2010 Число этажей: 5

Вид внутренней отделки: штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (пр. 9) x 100	Текущие износ, к общему износу в %	строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>бетон</u>		10	10	10	30	300		
а) Стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>		34	10	34	30	1020		
б) Перегородки	<u>кирпичные</u>								
Перегородки									
чердачные	<u>штукатурка</u>		16	10	16	30	480		
междуэтажные									
надбазальное									
Крыша	<u>Земляной, бетон</u>		7	10	7	30	210		
Полы	<u>бетон</u>		8	10	8	30	240		
оконные	<u>деревянные</u>		8	10	8	30	240		
дверные	<u>деревянные</u>		8	10	8	30	240		
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>		4	10	4	30	120		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжение									
ванны									
электроосвещение	<u>электричество</u>		3	10	3	30	90		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<u>прочие</u>		10	10	10	30	300		
Итого:			100				3000		

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

30%

-5-



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

Титра \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, 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	Тел. упр. изм. и вкл. износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	бетонные		10	10	10			
2	а) Стены и наружная отделка	штукатурка		10	10	10			
2	б) Перегородки								
3	Перекрытия								
	чердачное								
	междуполное								
	надподвальное								
4	Крыша	штукатурка		5	10	5			
5	Полы	бетон		23	10	23			
6	Прочие								
	оконные								
	дверные	деревянные		9	10	9			
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно- и электротехнические устройства								
	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжение								
	холодное водоснабжение								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
9	Прочие работы								

Итого: 100

86,22

x

x

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

-Р-









## ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение

к поэтажному плану здания (строения)

ул. (пер.) №

Часть 1. По внутреннему обмеру в кв. м. экспликации под помещения					Часть 2. По внутреннему обмеру в кв. м. экспликации под помещения										Итого	Листов
Этаж	Жилая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Жилая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая	Общественно-деловая		
1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	19
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
79	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19

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

№ 1 Год постройки 2010 Число этажей 1

Этаж 1 Вид внутренней отделки Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пилы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (ср. 7/ср. 8) x 100	Текущие изменения износа в %	
								этажа	строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	капитальные		18	18	18	30	0,80		
Стены и их наружная отделка	капитальные		26	18	26	30	7,80		
Перегородки									
Полы	капитальные		11	10	11	30	3,30		
Междуэтажные перекрытия									
Подпольные									
Крыша	плоская, черепица		8	10	8	30	2,40		
Полы	линолеум		7	10	7	30	2,10		
Окна									
Двери	деревянные		11	10	11	30	3,30		
Внутренняя отделка	штукатурка		2	10	2	30	0,60		
Санитарно-технические устройства									
Отопление									
Водоснабжение									
Канализация									
Горячее водоснабжение									
Вентиляция									
Электроосвещение									
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	прочие		12	10	12	30	3,60		
Итого: 100			95		95	30	28,50		

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



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

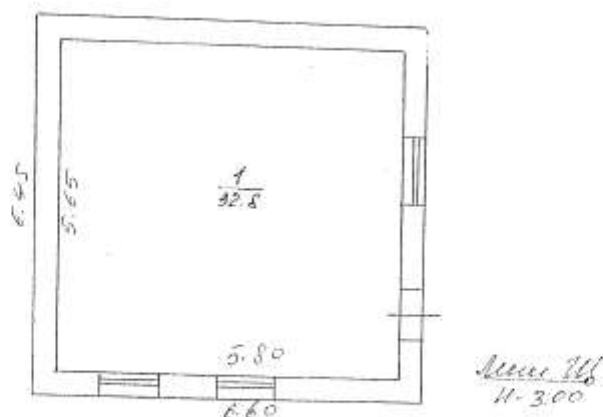
№ 26 Год постройки            Число этажей 1

по капитальности            Вид внутренней отделки           

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (посадки, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 6х100)	Текущие изменения износа в %	
								элементов	строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон		18	10	18	30	5.40		
Стены и их наружная отделка	бетон		26	10	26	30	7.80		
Перегородки									
Чердачные	бетон		11	10	11	30	3.30		
Междуполные									
Над/подпольные									
Крыша	бетон		8	10	8	30	2.40		
Полы	бетон		7	10	7	30	2.10		
Окна									
Двери	бетон		11	10	11	30	3.30		
Внутренняя отделка	бетон		2	10	2	30	0.60		
Отопление									
Водопровод									
Вентиляция									
Система водоснабжения									
Санит.-гиг. устр-ия									
Электроснабжение									
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	бетон		12	10	12	30	3.60		
Итого:			100						
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$									

Итого: 100  $\times$  26  $\times$  30 = 780





Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области			инв. № 5422
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. <u>Андреевская</u> № 6 Литер <u>14</u>			М 1:300
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
15.06.2005	Исполнитель	Свешникова Н.И.	Н.И.
18.06.05	Проверил	Козырева Н.В.	Н.В.
18.06.05	Директор	Тимошенко С.И.	С.И.





## ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

Примечание

ул. (пер.) №

№

№

№

№

№

№

№

№

№

№

№

№

Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. по этажам по помещению		Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. по этажам по помещению										Итого		Итого по помещению
этаж	площадь	жилая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	общественно-деловая	
1	15.06.2005/1/1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														
31														
32														
33														
34														
35														
36														
37														
38														
39														
40														
41														
42														
43														
44														
45														
46														
47														
48														
49														
50														
51														
52														
53														
54														
55														
56														
57														
58														
59														
60														
61														
62														
63														
64														
65														
66														
67														
68														
69														
70														
71														
72														
73														
74														
75														
76														
77														
78														
79														
80														
81														
82														
83														
84														
85														
86														
87														
88														
89														
90														
91														
92														
93														
94														
95														
96														
97														
98														
99														
100														



## УИ. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера 768  
Группа капитальности

Год постройки

Число этажей 1

Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пазы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 9) x 100	Текущий износ (гр. 9) x 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	каменные		16	10	16	30	4.8	
2	а) Стены и их наружная отделка	каменные		42	10	42	30	12.6	
	б) Перегородки								
3	Перекрытия								
	чердачное								
	междэтажное								
	надподвальное								
4	Крыша	металл		18	10	18	30	5.4	
5	Полы	бетон		15	10	15	30	4.5	
6	Проемы								
	оконные	деревянные		2	10	2	30	0.6	
	дверные	деревянные		2	10	2	30	0.6	
7	Внутренняя отделка	штукатурка		2	10	2	30	0.6	
8	Санитарно-и электротехнические устройства								
	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжение								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
9	Прочие работы	прочие		3	10	3	30	0.9	

Итого: 100

30.6

30.6

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

-7-



## IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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	вс. разн.	10	10	10								
Стены и перегородки	вс. разн.	34	10	34								
Перекрытия	пл. б.с. 2-го	16	10	16								
Крыша	фальшивая, черепица	7	10	7								
Полы	пл. доск.	8	10	8								
Проемы	окна	8	10	8								
Отделочные работы	штукатурка	4	10	4								
Электроосвещение	эл. св.	3	10	3								
Прочие работы	прочие	10	10	10								
Итого	307	100	x	100		100	x			100	x	
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измонтажа по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измонтажа 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
	Фунд. пристройки	4	35	м³	14,70	1,00	1,00	1,95					14,12	5286	58450	30	41776
	Стены пристройки	4	35	м²	22,6	1,00	1,00	1,95					21,47	198	4251	30	2976
	Перекрытия пристройки	4	32	м²	33,3	1,00	1,00	1,95					30,16	280	8417	30	5172
	Крыша пристройки	4	32	м²	33,3	1,00	1,00	1,95					30,16	266	7946	30	5544
	Полы пристройки	4	32	м²	65	1,00	1,00	1,95					1,03	2317	21428	5	21721





## XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера <u>АС</u>	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	<u>Возвеш</u>											
Стены и перегородки	<u>Кирпич</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>								
Перекрытия	<u>Кирпич</u>	<u>53</u>	<u>10</u>	<u>33</u>								
Крыша	<u>Кирпич</u>	<u>18</u>	<u>10</u>	<u>18</u>								
Полы	<u>Бетон</u>	<u>13</u>	<u>10</u>	<u>13</u>								
Проемы	<u>Дерево</u>	<u>3</u>	<u>10</u>	<u>3</u>								
Отделочные работы	<u>Штукатур</u>	<u>3</u>	<u>10</u>	<u>3</u>								
Электроосвещение												
Санитарные работы												
ИТОГО		100	x	<u>100</u>		100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема	<u>45%</u>											
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												
Санитарные работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

## XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование пристройки	На обрешетку	На таблицу	Измеритель	Стоимость изобретения по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на				Стоимость изобретения с поправками	Количество (объем, куб. м; площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						Удельный вес	Климатический район							



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

[illegible]

## XIV. Общая стоимость (в рублях)

[illegible]

Приложение № 1  
к приказу от 22.06.2007 № 90

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Ленинградский (с) филиал ГУПТИРО  
(наименование организации технической инвентаризации)

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Разрочный цен Бумажно-картонный цен Административный цен  
(наименование объекта) Прочий

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область)

Росновская

ИОН (муниципальное образование)

Проектный

ДО 3 (последние)

Троцкий

1912 : (школа, проспект, переулок)

Транспортная №28/11

Учетные данные:

Юридическое лицо	Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Инвентарный	8273					
	Ростровский ОТИ	247					
	Сводного реестра Ростовской области						
Земельный участок	Катастровый земельного участка	61	61	37	1081/2005	241	
		А	Б	В	Г	Д	Е

по исследованию объекта учета « 19 » июль 2005 г.

## ОБЪЕКТЫ

Приказом Министерства культуры, архитектуры и коммунального хозяйства Ростовской области от 20.06.2003г. № 60

Наименование организации технической инвентаризации	
Трест «Белорусский Юр. Фирма» ГЗПТИ РО	
Руководитель (ФИО)	Подпись
Александров А. В.	Александров А. В.











## V. Общие сведения

наименование Разборочный цех Присоединительный цех Административный корпус Проездная  
 назначение  
 количество мест (мощность)

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

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
2	3	4	5	6	
А	Разборочный цех	$48,90 \times 36,85$	1802	7,70	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
В	диспетчерская	$12,70 \times 5,04$	64,0	6,00	384
В	пристройка к разбору	$14,0 \times 2,60$	36,4	4,40	160
В'	пристройка к диспетчерской	$4,35 \times 1,40$	6,1	6,00	37
В''	пристройка к диспетчерской	$5,04 \times 2,30$	11,6	1,75	20
В'''	коридор над зданием	$305 \times (1,17 + 1,10 + 0,53) \times \frac{2,22 + 1,62}{2} \times \frac{1,85 + 1,10}{2}$	9,4	2,50	24
Б	Главный корпус	$34,15 \times 12,15$	414,9	8,85	3672
Б'	Присоединительный цех	$73,10 \times 55,05$	4024,2	7,60	30584
		$5,10 \times 18,80$	958,8	6,80	6520
			4983		37101
Б''	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		
Б'	Проездная	$5,10 \times 3,85$	19,6	3,15	62











Приложение

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

К поэтажному плану здания (строения) № 25/1

Площадь по внутреннему обмеру, в кв. м, по помещениям по назначению				Площадь по внутреннему обмеру, в кв. м, по помещениям по назначению											Итого	Площадь помещений					
				Жилая	Общественно-деловая	Производственная	Служебная	Складская	Хозяйственная	Техническая	Другая	Всего	в том числе:	в том числе:							
Этаж	Площадь помещений	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
4	Кухня	1170х90 (95х45)										23,3									23,3
5	Ванная	5,65 х 4,00										22,6									
6	Ванная	5,40 х 2,83										15,3									
7	Ванная	2,45 х 2,60										11,9									
8	Ванная	1,75 х 1,20										2,1									
9	Ванная	1,75 х 1,40										2,5									
10	Ванная	2,45 х 1,50										3,7									
11	Ванная	1,77 х 1,20										2,1									
12	Ванная	1,77 х 1,48										2,6									
13	Ванная	5,50 х 3,60										19,8									
14	Ванная	2,70 х 2,96										2,6									
15	Ванная	2,70 х 1,90										2,4									
16	Ванная	5,50 х 2,50										16,0									
	Всего по этажу											33,6								113,6	
	Всего по зданию											33,6								370,8	





Вид постройки		Число этажей		Вид внутренней отделки						
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пиль 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. 8х100)	Текущие изменения износа в %		
								элементы	строения	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	железобетон		6	10	6	15	0.90			
Внешние и внутренние стены	кирпичная		17	10	17	20	3.40			
Перегородки	кирпичная									
Чердачные	железобетон		30	10	30	15	4.50			
Междуетажные										
Телеграфные										
Крыша	железобетон									
Полы	бетон		9	10	9	20	1.80			
Оконные	железобетон		8	10	8	20	1.60			
Двери	железобетон		5	10	5	15	0.75			
Внутренняя отделка	железобетон		22	10	22	15	3.30			
Ванная										
Кухня										
Спальня										
Детская										
Складские										
Вспомогательные										
Итого			100				16.85			
Остаточная стоимость	железобетон		3	10	3	20	0.60			

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

-5-





Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литература: \_\_\_\_\_ Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: 2

Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к среднему (гр. 7) и 100	Текущие изменения износа в %	
								элементы	в среднем
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	м/бетон		4	10	4	15	0.60		
Внешняя наружная стена	м/бетон		18	10	18	20	3.60		
Крыша	м/бетон		5	10	5	15	0.75		
Чердачное	м/бетон		8	10	8	15	1.20		
Междуполное	м/бетон								
Подвальное									
Крыша	Земляной пол		11	10	11	2.0	2.20		
Полы	Паркетный пол		10	10	10	20	2.00		
Оконные	Деревянные		10	10	10	20	2.00		
Дверные	Деревянные								
Внутренняя отделка	Стеклопакет		12	10	12	15	1.80		
Отопление									
Водопровод	Асбестоцемент		7.2	10	7.2	15	1.08		
Вентиляция									
Электрические	м/бетон		4.8	10	4.8	15	0.72		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Системы									
Прочие работы	м/бетон		4	10	4	20	0.80		
			Итого: 100		x	x	x		
			94.00		16.75				

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

-В-



Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 2

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 (р. 7хр. 6х100)	Текущие изменения износа в %	
								элемент	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/бетон		4	10	4	15	0.60		
Стены и их наружная отделка	кирпичная		18	10	18	20	3.60		
Перегородки	кирпичные		5	10	5	15	0.75		
Чердачное	ж/бетон		8	10	8	15	1.20		
Междэтажное	ж/бетон								
Надполазное									
Крыша	засиленная железобетонная		11	10	11	20	2.20		
Полы	деревянные		10	10	10	20	2.00		
Оконные	дубовые		10	10	10	20	2.00		
Дверные	дубовые		10	10	10	20	2.00		
Внутренняя отделка	линолеум		12	10	12	15	1.80		
Отопление									
Водопровод	водопровод		7.2	10	7.2	15	1.08		
Вентиляция	вентиляция								
Прочие водоснабжен.									
Санит.									
Электроосвещение	электроосвещение		4.8	10	4.8	15	0.72		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	прочие		4	10	4	20	0.80		
			Итого: 100						
			94.00						

Итого: 100 x 16.45 x

Процент износа к строению (р. 9) x 100

удельный вес (р. 7)

и износа, приведенный к 100 по формуле:

-8-



Приложение

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Лит. обозна- чение	Этаж	Номер поме- щения	Номер комна- ты	Назначение помещения	Формула расчета площади по внутренне- му обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения										Итого	Высота поме- щения
						жилая	вспомог- ательная	обществен- ная	вспомог- ательная	вспомог- ательная	вспомог- ательная	вспомог- ательная	вспомог- ательная	вспомог- ательная	вспомог- ательная		
20.08.2005	2 <sup>1</sup>	1	1	вспомогательная	3,75 x 1,35						5,1					18	19
	2 <sup>2</sup>	2	2	вспомогательная	5,60 x 4,15			23,2									4-2
	0 <sup>2</sup>	3	3	вспомогательная	5,65 x 4,15			23,4									
		4	4	вспомогательная	4,15 x 1,80				7,5							59,2	
				итого:				466	12,6								



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

а 12 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 в 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. 7 и гр. 8) x 100	Текущие изменения износа в %	
								элементов	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								
Чердачное	требует		16	10	16	15	2.40		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	засажено чер.		7	10	7	20	1.40		
Полы									
оконные	дерев. черн.		8	10	8	20	1.60		
дверные	прочие								
Внутренняя отделка	штукатурка		4	10	4	15	0.60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	электропровод		3	10	3	15	0.45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	прочие		10	10	10	20	2.0		

Итого: 100  
 32.00 16.75 x x

ценз износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  18.1





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

в 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. 6)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемент	строение
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобетон		5	10	5	15	0,45		
Стены и их наружная отделка	кирпичные		19	10	19	20	3,80		
Перегородки	кирпичные		5	10	5	15	0,45		
Перекрытия	чердачное	железобетон	9	10	9	15	1,35		
	междуэтажное	железобетон							
	надподвальное								
Крыша	Земляная чердак		6	10	6	20	1,20		
Полы	деревянные		10	10	10	20	2,00		
Двери	оконные	дубовые, лаковые	11	10	11	20	2,20		
	дверные	крестовые							
Внутренняя отделка	линолеум		8	10	8	15	1,20		
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	железные ради.	8,2	10	8,2	15	1,23		
	водопровод	железные							
	канализация	железные							
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение	железные	4,5	10	4,5	15	0,68		
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты		5	10	5	20	1,00		
Прочие работы									

Итого: 100  $\frac{18,02}{100,00} \times x$

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





















к поэтажному плану здания (строения)

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

Ул. (пер.) №

Приложение

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру, в кв. м, распределенная на помещения										18	19
							всего	жилая	нежил.	всего	жилая	нежил.	всего	жилая	нежил.	всего	жилая	нежил.
Дата записи	Листов по плану	Этаж	Номер комнаты	Номер комнаты	Назначение помещения	Формат комнаты, площадь по внутреннему обмеру	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Итого	Площадь помещений
					10	915 x 5,80	521		521									
					11	906 x 5,80	525		525									
					12	5,80 x 5,56	32,4		32,4									
					13	5,80 x 2,04	11,8		11,8									
					14	2,60 x 2,06 (115 x 60)	5,3		5,3									
					15	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					16	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					17	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					18	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					19	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					20	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					21	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					22	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					23	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					24	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					25	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					26	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					27	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					28	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					29	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					30	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					31	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					32	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					33	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					34	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					35	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					36	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					37	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					38	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					39	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					40	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					41	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					42	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					43	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					44	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					45	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					46	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					47	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					48	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					49	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					50	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					51	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					52	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					53	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					54	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					55	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					56	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					57	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					58	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					59	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					60	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					61	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					62	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					63	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					64	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					65	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					66	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					67	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					68	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					69	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					70	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					71	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					72	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					73	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					74	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					75	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					76	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					77	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					78	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					79	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					80	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					81	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					82	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					83	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					84	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					85	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					86	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					87	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					88	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					89	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					90	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					91	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					92	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					93	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					94	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					95	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					96	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					97	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					98	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					99	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									
					100	1155 x 1050 (837 x 811) (110 x 110)	121,9		121,9									



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

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7) x 100	Текущие изменения износа в %	
								элемент	к строению
Фундаменты	<u>штукатур</u>		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	<u>карфель</u>		34	14	34	20	680		
Перегородки	<u>карфель</u>								
Чердачное	<u>штукатур</u>		16	10	16	15	240		
междуетажное									
подвальное									
Крыша	<u>деревянная щипов</u>		7	10	7	20	140		
Полы	<u>бетон</u>		8	10	8	20	160		
оконные	<u>деревянные</u>		8	10	8	20	160		
дверные	<u>деревянные</u>								
Внутренняя отделка	<u>карфель</u>		4	10	4	15	60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ваны									
электроосвещение	<u>монтажные</u>		3	10	3	15	45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<u>прочие</u>		10	10	10	20	20		

Итого: 100  $\frac{100}{100} \times 25 = 25$  x x

износ, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  40%





## III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пилы 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. 7) x 100	Текущие изменения износа в %	
								элемент	строение
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>бетон</u>		10	10	10	15	1.50		
Стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>		34	10	34	20	1.60		
Перегородки	<u>кирпичные</u>								
Полы									
чердачное	<u>бетон</u>		16	10	16	15	2.40		
междуполное									
надподвальное									
Крыша	<u>глиняная черепица</u>		7	10	7	20	1.40		
Поты	<u>бетон</u>		8	10	8	20	1.60		
Окна	<u>деревянные</u>		8	10	8	20	1.60		
Двери	<u>деревянные</u>		8	10	8	20	1.60		
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>		4	10	4	15	0.60		
Отопление									
Водопровод									
Канализация									
Горячее водоснабжен.									
Ванны									
Электроосвещение	<u>электричество</u>		3	10	3	15	1.45		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	<u>прочие</u>		10	10	10	20	2.00		

Итого: 100

100-2 18.35

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





## II). Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

по Л/1 Год постройки                      Число этажей 2  
 № капитальности                      Вид внутренней отделки                     

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8х100)	Текущие изменения износа в %	
								элементов	строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	Камень		9	10	9	15	1.35		
			17	10	17	20	3.40		
4) Стены и их наружная отделка	Кирпичные								
5) Перегородки	Кирпичные								
1) Чердачные	Деревянные		12	10	12	15	1.80		
2) Междуэтажные									
3) Надподвальное									
Крыша	Керамическая		8	10	8	20	1.60		
Полы	Деревянные		6	10	6	20	1.20		
Оконные	Окна деревянные		27	10	27	20	5.40		
Дверные	Двери деревянные								
Внутренняя отделка	Кирпичная и др.		2	10	2	15	0.30		
Системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, вентиляции, лифты	Отопление								
	Водопровод								
	Канализация								
	Тепловое водоснабжение								
	Ванна								
	Электроосвещение	Электропроводка	11	10	11	15	1.65		
	Радио								
	Телефон								
	Вентиляция								
	Лифты								
Прочие работы	Кирпичные		8	10	8	20	1.60		

Итого: 100

100.00 18.30 x x

«Итог износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  18.30

-7-



## 11. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

на 14/1 Год постройки 2014 Число этажей 1  
 в капитальности Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа в строении (гр. 7 гр. 8) / 100	Текущие изменения износа в %	
								элементов	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	штукатурка		34	10	34	20	6.80		
Перегородки	штукатурка								
Чердачные	штукатурка		16	10	16	15	2.40		
Междуполные									
Надподвальные									
Крыши									
Полы	бетон		8	10	8	20	1.60		
Оконные									
Дверные	дерево		8	10	8	20	1.60		
Внутренняя отделка									
Оштукатуривание									
Водопровод									
Канализация									
Горячее водоснабжение									
Ванны									
Электроосвещение	использование		3	10	3	15	0.45		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы									

Итого: 100  
 79.00 10.35 x x

Средн. износ, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  18.7





Поправки к стоимости и других частей здания											
Виды элементов здания	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
ради	м/бетон	35	10	35	м/бетон	14	10	14	бетон	14	10
	м/бетон	30	10	30	м/бетон	26	10	26	м/бетон	26	10
	м/бетон	6	10	6	м/бетон	4	10	4	м/бетон	4	10
	м/бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10
	м/бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10
апп	м/бетон	35	10	35	м/бетон	14	10	14	бетон	14	10
	м/бетон	30	10	30	м/бетон	26	10	26	м/бетон	26	10
	м/бетон	6	10	6	м/бетон	4	10	4	м/бетон	4	10
	м/бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10
	м/бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10
беты	м/бетон	35	10	35	м/бетон	14	10	14	бетон	14	10
	м/бетон	30	10	30	м/бетон	26	10	26	м/бетон	26	10
	м/бетон	6	10	6	м/бетон	4	10	4	м/бетон	4	10
	м/бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10
	м/бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10
ица	м/бетон	35	10	35	м/бетон	14	10	14	бетон	14	10
	м/бетон	30	10	30	м/бетон	26	10	26	м/бетон	26	10
	м/бетон	6	10	6	м/бетон	4	10	4	м/бетон	4	10
	м/бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10
	м/бетон	5	10	5	бетон	7	10	7	бетон	7	10
Итого		100	x	100	Итого	100	x	100	Итого	100	x

ление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Виды элементов здания	№ обмера	№ таблицы	Исходная стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на				Стоимость, руб. с поправками	Восстановительная стоимость, руб.	Процент наброска	Действительная стоимость, руб.
				удельный вес	группы капитальности	климатический район	и др.				
м/бетон	26	86	166	1.00	1.00	0.95		157.94	157.94	17	172.207
м/бетон	4	50	13.9	0.94	1.00	0.95		13.066	13.066	18	13.066
м/бетон	4	83	19.10	0.99	1.00	0.95		18.309	18.309	18	18.309
м/бетон	4	85	22.6	0.92	1.00	0.95		20.792	20.792	18	20.792
м/бетон	4	82	11.7	1.00	1.00	0.95		11.700	11.700	18	11.700
Итого	4	86	11.2	1.00	1.00	0.95		10.640	10.640	18	10.640





## XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Поправки				Поправки				Поправки			
	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												
Другие работы												
Оснащение												
Другие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Удельный вес для подсчета объёма												
Наименование конструктивных элементов	Поправки				Поправки				Поправки			
	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												
Другие работы												
Оснащение												
Другие работы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Удельный вес для подсчета объёма												

## XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование постройки	№ оформления	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на			Стоимость измере- ния с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Высшая возможная стоимость, руб	Процент начала	Фактическая стоимость, руб
					удельный вес	климатический район						
пол черн	4	28	м <sup>3</sup>	18691	076	095		426	13495	45	7422	
пол бел	4	29	м <sup>2</sup>	1815	065			1203	1585	1907	0	1907

- 6 -









КЛЛ

## 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	Предшествующие 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		Начальник отдела
(подпись, наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

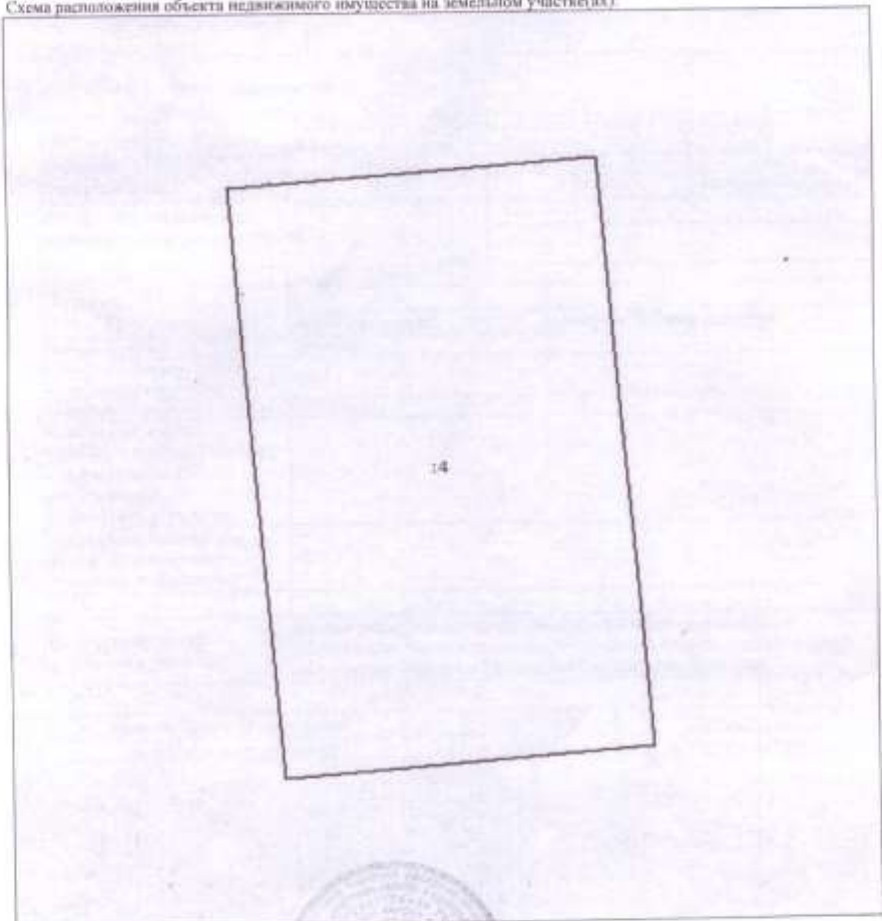


КП.2

**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)



14

Масштаб 1: 300

Отдел по Пролетарскому району (подпись, наименование должности)	М.П. 
--	--

(инициалы, фамилия)



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







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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**включен в реестр членов ROO:**  
**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., печать № 34792





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041248-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Прокопенко Сергею Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ФРЦ» Москва 2021 г. - бл. ФРЦ/БТЗ





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

(И.О.Ф. полностью или частично совпадающие с действительными)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(И.О.Ф. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр с 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: №041248-1 от 10.07.2024. Оценка недвижимости, действителен до 10.07.2027

Ничье запрошенное заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Членство в Экспертном Совете РОО: не состоит

Стаж в области оценочной деятельности: 30 лет

Общий стаж: 37 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО - 4000490447 от 01.07.2025 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2025 по 03.07.2026;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001417 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

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 №93 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;
6. Плановая, 07.04.2025 - 07.04.2025, основание проведения: Протокол Совета РОО №29 от 16.10.2024 года, результат: Пройдена

Информации о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 20.08.2025 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 20 августа 2025 г.

Дата составления выписки 20 августа 2025 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков





АО «Зетта Страхование»  
Лицензия ЦБ РФ СЧ №0290  
Россия, 115184, г. Москва,  
инб. Озерковская, д. 30  
тел.: 8-800 700 77 07

**ПОЛИС**  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 4000499447 от**  
**01.07.2025**

Предыдущий полис № ПОО - 0011883948 от 01.07.2024

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – АО «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, Липицкий проспект, д. 70, в. 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>		Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>будут, 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; - возмещением непредвиденных расходов (физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя). <i>будут, 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 действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возмещение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>будут, 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>будут, 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 Не подлежат возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> с 00ч. 00 мин. 04.07.2025г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2026 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: дата оплаты страховой премии <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере 8721,00; оплатить до 03.07.2025	2-й взнос в размере _____; оплатить до _____	3-й взнос в размере _____; оплатить до _____	4-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:			



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 Полисса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

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

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оставлении оценки, произведенной Страхователем, произошед 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 настоящем Полиссе 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 признали Страховщиком в досудебном (несудебном) 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 Полисса).

9.3. В случае, если установленный настоящим договором страховой премия (ее первый взнос) не были уплачены 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 или стране, где происходит 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 исключать 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, пенни 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 связанное с ним информационные технологии 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 в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Ожерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования, проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; передачи риска в перестрахование, а также в целях предоставления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.

Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика ([www.zettabank.ru](http://www.zettabank.ru)), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право





изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.

Актуальный перечень указан на сайте Страховщика ([www.zetta.ru](http://www.zetta.ru)). Согласие на обработку персональных данных начинает свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). 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 предлагаемых пользователем 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».

9.7. Страхователь по исполнению 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 уплаты страховых 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» АО «Зетта Страхование» от \_\_\_\_\_ и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от \_\_\_\_\_ являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zetta.ru/company/info/insurance-rules/>

<p><b>Страхователь:</b></p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), дополнительных 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 и иностранные страховые организации, представлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p><i>С.А. Мавричев</i></p>	<p><b>Представитель АО «Зетта Страхование»:</b></p> <p><i>С.А. Мавричев</i></p> <p>А «Отрядное» Мавричев Е.И.</p>
---	---

Занимается посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

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



# РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 900/2025/СП134/765  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 900/2025/СП134/765 от 25 августа 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ваш юрисконсульт» (ИНН 7734227424)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, город Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6, корп. 1, ком. 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:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2025 г. по «10» сентября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;</li><li>- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li></ul> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;</li><li>- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li></ul> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.</li><li>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.</li><li>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.</li><li>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.</li><li>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.</li></ol>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:  
ПАО СК «Росгосстрах»  
(Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)  
Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

 (подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)  
«25» августа 2025г.





Страхователь:  
ООО «Ваш юрисконсульт»  
Генеральный директор

 (подпись) М.П.  "Ваш юрисконсульт"  
(Гладкая Е.Ю.)





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ" ГЛАДКАЯ ЕЛЕНА ЮРЬЕВНА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0217918C00EAB233904CA552A 358F0C686 с 27.05.2025 11:21 по 27.08.2026 11:21 GMT+03:00	11.12.2025 19:51 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 ООО "ТРАСТЮНИОН АЙЭМ" КРАВЧЕНКО ЕВГЕНИЙ ВИКТОРОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	40601D00E6C5B11F69237D236 786291C с 14.01.2025 12:06 по 14.04.2026 12:06 GMT+03:00	11.12.2025 20:14 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа