

## **Отчет № 02-02/19**

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

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.02.2019 года**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**г. МОСКВА, 2019**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки .....</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....</i>	<i>4</i>
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....</i>	<i>5</i>
1.4. <i>Задание на оценку .....</i>	<i>6</i>
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике .....</i>	<i>10</i>
1.6. <i>Используемые стандарты оценки .....</i>	<i>11</i>
1.7. <i>Вид определяемой стоимости .....</i>	<i>11</i>
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата .....</i>	<i>12</i>
1.9. <i>Последовательность проведения оценки .....</i>	<i>12</i>
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....</i>	<i>13</i>
2.2. <i>Идентификация объекта оценки .....</i>	<i>13</i>
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки .....</i>	<i>13</i>
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки .....</i>	<i>14</i>
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки .....</i>	<i>14</i>
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки .....</i>	<i>14</i>
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки .....</i>	<i>15</i>
<i>Методология .....</i>	<i>15</i>
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки .....</i>	<i>16</i>
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....</i>	<i>16</i>
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки .....</i>	<i>16</i>
<i>Расчет совокупного износа .....</i>	<i>16</i>
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки .....</i>	<i>17</i>
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки .....</i>	<i>17</i>
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки .....</i>	<i>17</i>
2.10.1. <i>Общие положения .....</i>	<i>17</i>
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области .....</i>	<i>21</i>
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости .....</i>	<i>21</i>
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ...</i>	<i>23</i>
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....</i>	<i>24</i>
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки .....</i>	<i>35</i>
2.11.5. <i>Рынок земельных участков промназначения .....</i>	<i>35</i>
2.11.6. <i>Рынок производственных комплексов (баз) и цены. ....</i>	<i>36</i>
2.11.7. <i>Выводы .....</i>	<i>36</i>
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>38</b>
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного .....</i>	<i>38</i>
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....</i>	<i>38</i>

<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. <i>Общие положения .....</i>	40
4.2. <i>Затратный подход .....</i>	40
4.3. <i>Доходный подход .....</i>	41
4.4. <i>Сравнительный подход .....</i>	42
4.5. <i>Выводы: .....</i>	43
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>44</b>
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i> <b>Ошибка!</b> <b>Закладка</b> <b>не определена.</b>	
5.2. <i>Выбор аналогов .....</i> <b>Ошибка!</b> <b>Закладка не определена.</b>	
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i> <b>Ошибка!</b> <b>Закладка не определена.</b>	
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок: .....</i> <b>Ошибка!</b> <b>Закладка не определена.</b>	
5.5. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке. ....</i> <b>Ошибка!</b> <b>Закладка не определена.</b>	
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>44</b>
6.1. <i>Методология .....</i>	52
6.2. <i>Выбор аналогов .....</i>	52
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки .....</i>	55
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок: .....</i>	57
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.</i>	58
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>60</b>
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	60
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода .....</i>	61
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода .....</i>	66
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода .....</i>	66
7.5. <i>Расчет ставки капитализации .....</i>	68
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости .....</i>	71
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>74</b>
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>76</b>
<b>10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) .....</b>	<b>77</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>78</b>
<b>П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>78</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>102</b>
<b>П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА) .....</b>	<b>181</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

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

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

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

Дополнительное соглашение №123 от 01.02.2019 к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению №123 от 01.02.2019 года.

Период проведения оценки: с 01.02.2019 по 06.02.2019 года.

Дата оценки: 06.02.2019 года.

Дата составления Отчета: 06.02.2019 года.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 667 000	3 971 000	1	0	5 667 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	128 000	90 000	1	0	128 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	67 000	47 000	1	0	67 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 131 000	792 000	1	0	1 131 000
Всего по объекту			1	0	6 993 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 588 000	4 620 000	1	0	5 588 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 246 000	1 574 000	1	0	2 246 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	2 030 000	1 422 000	1	0	2 030 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 904 000	3 436 000	1	0	4 904 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	15 175 000	10 633 000	1	0	15 175 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	11 961 000	8 381 000	1	0	11 961 000
Всего по объекту					41 904 000
<b>Всего</b>					<b>48 897 000</b>

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

### **1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

**Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 06.02.2019 года составляет округленно:**

**48 897 000**

**(Сорок восемь миллионов восемьсот девяносто семь тысяч) рублей 00 копеек.**

**1.4. Задание на оценку**

Приложение №1  
к Дополнительному соглашению  
№ 123 от 01 февраля 2019 года  
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке  
имущества, составляющего паевой  
инвестиционный фонд от 15.03.2011 года.

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

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

**1. Объект оценки:**

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

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

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

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

5.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1: прямо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244
6.	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1: Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83

## 2. Имущественные права на объект оценки

Право общей долевой собственности.

## 3. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

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

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

## 5. Дата оценки

06 февраля 2019 года.

## 6. Срок проведения оценки

Не более 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

## 7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.

Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", определению «Справедливая стоимость» соответствует рыночная оценка, а не оценка, которая формируется с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).



- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части, которая не противоречит Федеральным стандартам оценки.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

#### 8. Применяемые стандарты оценки

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

#### 9. Форма Отчета об оценке

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

#### 10. Реквизиты и подписи Сторон

**УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:**  
АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ЕВРОФИНАНСЫ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер»  
Место нахождения:  
115035, г. Москва, Космодамианская наб.,  
д. 52, с. 4.  
ИНН 7701548736, КПП 770501001  
р/с 40701810000250008399  
в АО АКБ «НОВИКОМБАНК», г. Москва  
к/с 30101810245250000162,  
БИК 044525162

Генеральный директор

/М.В. Ефимов/



**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «Ваш юристконсульт»

Место нахождения:  
123098, г. Москва,  
ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2.  
ИНН 7734227424, КПП 773401001  
р/с 40702810622000020303  
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва  
к/с 30101810500000000976  
БИК 044525976

Генеральный директор

/Е.Ю. Гладкая/



**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

Заказчик	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2003 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юрисконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 3010181050000000976, БИК 044525976
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-002738/18 от 16 августа 2018 года. Срок действия договора с 11 сентября 2018 года по 10 сентября 2019 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Прокопенко С.П. является членом следующей Саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003. Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 0022362 от 09.11.2016 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 001417.
Сведения о страховке	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-0009241201 от 02 июля 2018 года. Срок действия с 04 июля 2018 года до 03 июля 2019 года. Реквизиты страховой компании: 121 087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
Степень участия в оценке	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
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

### **1.6. Используемые стандарты оценки**

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

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

### **1.7. Вид определяемой стоимости**

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме<sup>1</sup>.

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции

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

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

### **1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата**

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

### **1.9. Последовательность проведения оценки**

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

### 2.2. Идентификация объекта оценки

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

Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки

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

Источник: данные заказчика

### 2.3. Имущественные права на объект оценки

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

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

**2.4. Обременения, связанные с объектом оценки**

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

**2.5. Физические свойства объекта оценки**

**Таблица 2. Характеристики земельных участков.**

Показатели	Участок 1	Участок 2
Адрес	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Кадастровый номер	61:31:0110116:2	61:31:0110116:4
Площадь, кв.м	21804,18	21500,0
Разрешенное использование	для производственных целей	под зданием конторы
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	10 266 413,40	10 063 935,00
Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют	отсутствуют
Основание возникновения прав	Заявка на приобретение паев для физических лиц №1 от 18.06.2009 г.	Заявка на приобретение паев для физических лиц №5 от 18.06.2009 г.
Свидетельство о государственной регистрации	61-АЕ №134590 от 31.08.2009 г.	61-АЕ №134595 от 31.08.2009 г.
Форма участка	сложная	прямоугольная
Рельеф участка	спокойный	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

**Таблица 3. Характеристики оцениваемых улучшений.**

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

Источник: данные заказчика.

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

**2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки**

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

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

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

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

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c)

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

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

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

### 2.7. Износ и устаревания объекта оценки

#### Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то

есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

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

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

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

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

#### **Расчет величины физического износа объекта оценки**

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок (Таблица 4):

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 6).

#### **Расчет величины функционального устаревания объекта оценки**

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

#### **Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки**

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

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

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

#### **Расчет совокупного износа**

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

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



**Таблица 6. Расчет совокупного износа объектов оценки**

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

## 2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

**Таблица 7. Характеристики элементов зданий**

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

## 2.10. Описание местоположения объекта оценки

### 2.10.1. Общие положения

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

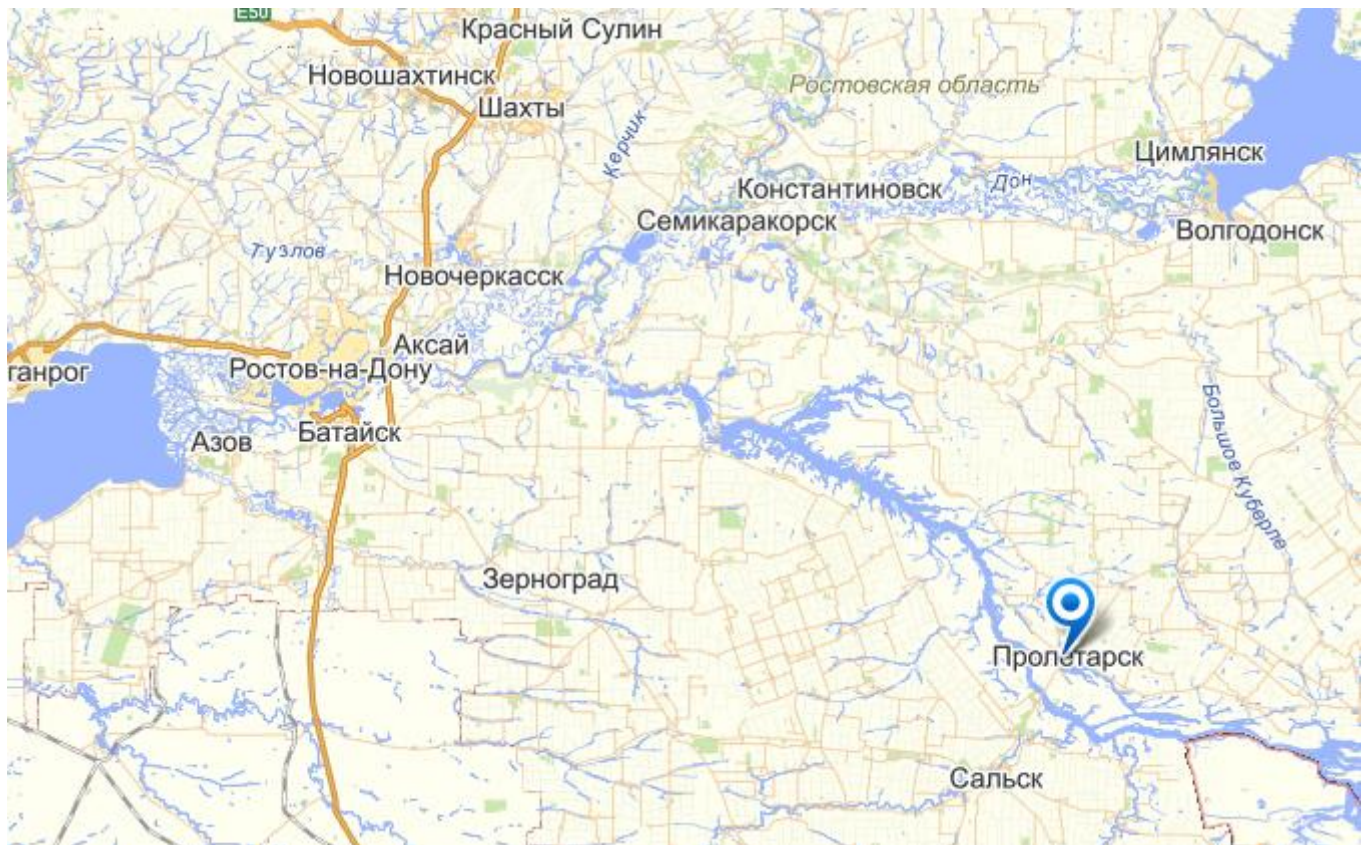


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



### ***Ростовская область***

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

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

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

**Население.** Население области составляет 4 220 тыс. человек (2018) в т. ч.: 67,9% городское население.

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

Наиболее крупные города (тыс. человек): Ростов-на-Дону – 1 125,3, Таганрог – 250,3, Шахты – 235,5, Новочеркасск – 168,8, Волгодонск – 171,5, Батайск – 124,7, Новошахтинск – 108,8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Рис. 2. Расположение Ростовской области на карте России

**Пролетарский** район расположен в юго-восточной части области и граничит на севере с Веселовским, Семикаракорским и Мартыновским районами; на востоке - с Орловским; на юге-с Сальским районом и районами республики Калмыкия; на западе-с Веселовским и Сальским районами. Площадь района составляет 2 740 кв.км, население - 34,5 тыс. человек, плотность населения – 13,3 человека на квадратный километр.

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

Население составляет 19,3 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 8. Классификация складских помещений**

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

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

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

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

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

снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

**Таблица 9. Классификация и сегментирование объекта оценки**

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

Источник: суждения оценщика

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

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

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

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

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.





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.

**8.2. Значения скидок на торг на активном рынке**

**8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

271 272

Таблица 164 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

273

**Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.**

**8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке**

**8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

301 зпз

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

303

**Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.**

**9.1.1. Активный рынок**

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

Таблица 77

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

279

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 78

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

280

**9.1.2. Неактивный рынок**

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

Таблица 79

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

292

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 80

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

293

**Рис. 8. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**

**Местоположение объекта.**

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

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

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

**Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Том I часть I.**

### 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.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба  
для цен и арендных ставок  
для объектов производственно-складского назначения  
различного класса качества**

Таблица 79

производственно-складские объекты класса А, А+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

производственно-складские объекты класса В, В+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

177

**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. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018**

Земельные участки под индустриальную застройку		Таблица 52				
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	≥10
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,25
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,18
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,10
	≥10	0,80	0,84	0,91	1,00	1,03
					0,97	1,00

**Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. . Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156**

**Наличие железнодорожной ветки**

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

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

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

**Рис. 12. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. 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.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

**Рис. 13. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**



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

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

198

**Рис. 14. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.**

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

Таблица 95

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

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 96

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

203

**Рис. 15. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.**

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,64	0,99
	сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,00	1,54
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,65	1,00

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,77	1,21
	высококласный объект	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,63	0,99
	сельхоз назначения	1,30	1,57	1,58	1,00	1,57
	придорожный сервис	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00

Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

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

Таблица 83.

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	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

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	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.  
Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно физического состояния производственно-складского объекта недвижимости.

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

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

227

228

**Рис. 18. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018**

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

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

Дополнительное влияние на рынок производственно-складской недвижимости оказывает повышение кадастровой стоимости, а следовательно, и налоговых платежей за объекты недвижимости, как на рынке земельных участков.

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

В 2018 году наметились тенденции к переносу активности на рынках недвижимости в сторону региональных центров. При относительной стабильности цен наблюдается некоторое снижение удельных цен производственно-складской недвижимости, и цен на земельные участки под индустриальную застройку.

Наибольшее снижение спроса приходится на универсальные производственно-складские комплексы с большими земельными участками, старой советской постройки, к которым относится и объект оценки. Основным фактором является избыточность улучшений, избыточные площади земельных участков, несоответствие современным требованиям, а также дороговизна содержания и поддержания рабочего состояния зданий.

**2.11.5. Рынок земельных участков промназначения**

Мы не рассматривали свободные участки площадью менее одного гектара.

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

Исследовано 130 предложений земельных участков площадью более 1 га, представленных на продажу в Ростовской области на дату оценки

**Таблица 10. Основные характеристики рынка земельных участков Ростовской области (размером свыше 1 га)**

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1	26	12,0
Максимальное значение	1 270	366 000	159 046
Среднее значение	12	30 293	17 182
Медианное значение	2	12 950	8 000

Источник: данные avito.ru, расчет.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Ростовской области является активным.

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

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 61 предложение на продажу производственно - складских комплексов (производственных баз). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже. Большая часть из них сосредоточено в областном центре и в крупных городах области.

**Таблица 11. Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов, расположенных на выделенных земельных участках**

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	1 244,81
Максимальное значение	71 174,38
Среднее значение	14 003,13
Медиана	10 494,75
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,10
Максимальное значение	5,80
Среднее значение	1,02
Медиана	0,77
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	125,00
Максимальное значение	8 200,00
Среднее значение	2 246,08
Медиана	1 500,00
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	1,50
Максимальное значение	150,00
Среднее значение	25,78
Медиана	15,00

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

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов составила 14,0 тыс. руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 10,5 тыс.руб. за квадратный метр (включая стоимость прав на землю).

При этом наблюдается существенный рост цен в зависимости от близости к областному центру. Рост средних значений объясняется выводом на продажу в областном центре новых предложений на продажу – качественных объектов, продажу которых собственники ранее не планировали.

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

Рынок можно охарактеризовать как активный, скидка на торг 12% (округленное значение для активного рынка, универсальные производственно-складские объекты)

#### 2.11.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Ростовской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.

2. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.

3. Стоимость объекта в расчете за квадратный метр, с учетом стоимости земли, ожидается ниже среднего значения для области – 14,0 тыс. руб. за кв.м. улучшений (без учета уторговывания, с учетом НДС), 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 неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

*Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.*

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

### **4.1. Общие положения**

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### **4.2. Затратный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### *Применимость затратного подхода.*

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

### **4.3. Доходный подход**

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

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

#### **4.4. Сравнительный подход**

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

экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

#### **4.5. Выводы:**

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

### 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

**Расчет поправок** осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и

степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения».

**Итоговое значение** определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

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);
- общая площадь участка - не менее 1 га;
- прочие характеристики.

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

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 231 предложении продажи земельных участков под индустриальную застройку в области на дату оценки. 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 12. Описание аналогов земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Объект	Земельный участок	Участок 3 га (промназначения)	Участок 2,55 га (промназначения)	Участок 1,12 га (промназначения)	Участок 4,3 га (промназначения)	Участок 2,52 га (промназначения)	Участок 1,6 га (промназначения)
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Ростовская область, Каменск-Шахтинский, Красносулинский р-он, Гуково-Гнилушевское сельское поселение	Ростовская область, Аксай, хутор Ленина	Ростовская область, Аксай, Аксайский район, Ростовская область, хутор Ленина	Ростовская область, Батайск, Аксайский район, Ростовская область, хутор Ленина	Ростовская область, Новочеркасск, Заплавская улица, 11	Аксайский район, Ростовская область, станица Ольгинская
Зона	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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Февраль 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Расположение (от города, км)	0						
Расположение (от облцентра, км)		80	15	15	15	45	25
Площадь, кв.м.	43 304	30 000	25 500	11 200	43 000	25 200	16 000
Площадь, га	4,33	3,00	2,55	1,12	4,30	2,52	1,60
Подъездные пути	хорошие						
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации						
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	нет	нет	нет	нет	да	нет
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Вода	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	2 000 000	5 000 000	2 500 000	8 500 000	6 000 000	4 200 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 000	1 961	2 232	1 977	2 381	2 625
Источник		<a href="https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_756992812">https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_756992812</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aksay/zemelnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_promnaznacheniya_1224865665">https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aksay/zemelnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_promnaznacheniya_1224865665</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aksay/zemelnye_uchastki/uchastok_1.12_ga_promnaznacheniya_1227167259">https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aksay/zemelnye_uchastki/uchastok_1.12_ga_promnaznacheniya_1227167259</a>	<a href="https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.3_ga_promnaznacheniya_1686225432">https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.3_ga_promnaznacheniya_1686225432</a>	<a href="https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.52_ga_promnaznacheniya_903941931">https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.52_ga_promnaznacheniya_903941931</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_olginskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_1675822685">https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_olginskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_1675822685</a>

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

**Таблица 13. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков**

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения, тыс. руб/ га		2 000	1 961	2 232	1 977	2 381	2 625
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 000	1 961	2 232	1 977	2 381	2 625
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 000	1 961	2 232	1 977	2 381	2 625
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Февраль 2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 000	1 961	2 232	1 977	2 381	2 625
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 760	1 725	1 964	1 740	2 095	2 310
6. Местоположение	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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,00	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 760	1 538	1 751	1 551	1 868	2 060
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
7. Разрешенное использование	для производственных целей	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 760	1 538	1 751	1 551	1 868	2 060
8. Величина участка, га	4,33	3,00	2,55	1,12	4,30	2,52	1,60
Диапазон площадей	2,5-5	2,5-5	2,5-5	1-2,5	2,5-5	2,5-5	1-2,5
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	0,93
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 760	1 538	1 628	1 551	1 868	1 916
9. Инженерные коммуникации							
Электричество	есть	нет	нет	нет	нет	да	нет
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,56	1,56	1,56	1,56	1,33	1,56
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 747	2 400	2 542	2 421	2 492	2 990
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,37	0,22	0,14	0,22	0,05	0,14
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 747	2 400	2 542	2 421	2 492	2 990
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	2 599						
<b>Расчет коэффициента вариации</b>	<b>Среднее</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>	<b>Аналог 5</b>	<b>Аналог 6</b>
Квадрат отклонения		21 896	39 410	3 292	31 766	11 468	152 992
Среднее квадратов отклонений	43 471						



Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Среднее квадратичное отклонение	208						
Коэффициент вариации	0,08						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 14. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Характеристика местоположения	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	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	0,74	0,74	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Коэффициент к ОО	1,00	1,00	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89

Источник: данные аналогов, справочные данные, 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
Электричество	есть	нет	нет	нет	нет	да	нет
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	есть	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электричество		1,17	1,17	1,17	1,17	1	1,17
Газ		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Водоснабжение		1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Корректирующий коэффициент		1,561	1,561	1,561	1,561	1,334	1,561

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 аналогов 1, 2, 4, 5, 6 принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия финансирования и особые условия сделки*

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

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

*Условия рынка - изменение цен во времени.*

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 12%. Корректирующий коэффициент составляет 0,82.

*Корректировка на местоположение.*

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

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен выше (см. **Таблица 14**).

*Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

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

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

*Физические характеристики*

*Площадь объекта, га*

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

*Инженерные коммуникации*

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

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше (см. **Таблица 15**).

Расчет коэффициента вариации приведен выше (**Таблица 13**). 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		11 255
в том числе:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	21 804,18	259,9	5 667
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	21 500,00	259,9	5 588

Источник: расчеты оценщика

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

### **6.1. Методология**

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

### **6.2. Выбор аналогов**

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

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

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

В ходе анализа рынка недвижимости были исследованы данные о предложениях продажи 61 объектов производственно–складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 10 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)	Складское помещение, 293 м <sup>2</sup>	Продам базу 1600кв.м., 30 соток	Производство, склад на эжм	Производственное помещение, 600 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 8000 м <sup>2</sup>	Производственное складская база, 510 м <sup>2</sup>	Тарный 3	Складское помещение	Производственное помещение, 1696 м <sup>2</sup>	Производственная база, 5477 м <sup>2</sup>
Тип земель	земли населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов	земли промышленности / населенных пунктов
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений	экспл-я существующих строений
Площадь участка, га	4,330	0,300	0,300	0,500	0,400	0,800	0,648	0,300	0,942	0,352	2,622
Площадь участка, кв.м.	43 304	3 000	3 000	5 000	4 000	8 000	6 482	3 000	9 419	3 520	26 221
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	293,00	2 000,00	1 950,00	600,00	667,00	510,00	800,00	877,20	1 696,00	5 477,00
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	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	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Удаленность от облцентра, км		15	45	0	70	210	160	110	270	250	250
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Ростовская область, Батайск, Аксайский район, Ростовская область, хутор Ленина	Ростовская область, Новочеркасск, ул Трамвайная 3Д	Ростов-на-Дону, р-н Левенцовский, ул Совхозная	Ростовская область, Шахты, х.Маркин	Ростовская область, Пролетарск, Чкалова пер	Ростовская область, Глубокий, ул. Вокзальная	Ростовская область, Егорлыкская, Тарный 3	Ростовская область, Зимовники, Энергетическая ул, 2	Ростовская область, Волгодонск, 8-я Заводская улица, 13	Ростовская область, Волгодонск
Дата продажи (предложения)	Февраль 2019	Январь 2019	Февраль 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	нет	да	нет	да	да	да	нет
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	нет	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет		холод								
Источник		<a href="https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladsko">https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladsko</a>	<a href="https://www.avito.ru/novocherchassk/kommercheskaya_nedvizhimost/p">https://www.avito.ru/novocherchassk/kommercheskaya_nedvizhimost/p</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostov-nadonu/kommercheskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/rostov-nadonu/kommercheskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvod">https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvod</a>	<a href="https://www.avito.ru/proletarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv">https://www.avito.ru/proletarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_glubokiy/kommercheskaya_nedvizhimost/tarn">https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_glubokiy/kommercheskaya_nedvizhimost/tarn</a>	<a href="https://www.avito.ru/egorlykская/kommercheskaya_nedvizhimost/sklads">https://www.avito.ru/egorlykская/kommercheskaya_nedvizhimost/sklads</a>	<a href="https://www.avito.ru/zimovniki/kommercheskaya_nedvizhimost/proiz">https://www.avito.ru/zimovniki/kommercheskaya_nedvizhimost/proiz</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proiz">https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proiz</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proi">https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proi</a>

		<a href="#">e_pomeschenie</a> 293 м 1206607 890	<a href="#">rodam_bazu_160</a> 0кв.м. 30 sotok 1151918060	<a href="#">ost/proizvodstvo</a> sklad_na_zzhm 1618267051	<a href="#">stvennoe_pomes</a> chenie_600_m_1 127254402	<a href="#">odstvennoe_pom</a> eschenie_8000 m_1047618780	<a href="#">edvizhimost/proiz</a> vodstvenno- skladskaya_baza 510_m_851781 708	<a href="#">yy_3_121393103</a> 0	<a href="#">koe_pomescheni</a> e_666979452	<a href="#">vodstvennoe_po</a> meschenie_1696 m_1380090897	<a href="#">zvodstvennaya_b</a> aza_5477_m_12 63899608
Контакт											
<b>Цена предложения, тыс. руб.</b>		<b>3 000</b>	<b>10 500</b>	<b>18 000</b>	<b>4 500</b>	<b>7 000</b>	<b>3 700</b>	<b>5 000</b>	<b>6 000</b>	<b>8 000</b>	<b>24 290</b>
<b>Удельная рыночная стоимость в расчете на кв.метр улучшений, руб.</b>		<b>10 239</b>	<b>5 250</b>	<b>9 231</b>	<b>7 500</b>	<b>10 495</b>	<b>7 255</b>	<b>6 250</b>	<b>6 840</b>	<b>4 717</b>	<b>4 435</b>
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торга, тыс. руб./га		2 599	2 599	2 599	2 599	2 599	2 599	2 599	2 599	2 599	2 599
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		1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	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	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,12	1,12	1,35	1,00	1,00	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,87	0,87	1,00	0,87	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	0,87
Площадь участка, га	4,33	0,30	0,30	0,50	0,40	0,80	0,65	0,30	0,94	0,35	2,62
Диапазон площадей	2,5-5	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1	2,5-5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,00
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торга, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		3 273	3 273	4 535	2 918	3 356	2 074	2 767	2 767	2 767	2 117
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		982	982	2 268	1 167	2 685	1 344	830	2 606	974	5 551
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.</b>		<b>2 018</b>	<b>9 518</b>	<b>15 732</b>	<b>3 333</b>	<b>4 315</b>	<b>2 356</b>	<b>4 170</b>	<b>3 394</b>	<b>7 026</b>	<b>18 739</b>
<b>Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок</b>		<b>6 887,4</b>	<b>4 759,0</b>	<b>8 067,9</b>	<b>5 554,4</b>	<b>6 469,4</b>	<b>4 619,0</b>	<b>5 212,5</b>	<b>3 869,3</b>	<b>4 142,8</b>	<b>3 421,4</b>

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	293	2 000	1 950	600	667	510	800	877	1 696	5 477
Цена предложения, руб./кв.м		6 887	4 759	8 068	5 554	6 469	4 619	5 213	3 869	4 143	3 421
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.		6 887	4 759	8 068	5 554	6 469	4 619	5 213	3 869	4 143	3 421
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств	собств	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		6 887	4 759	8 068	5 554	6 469	4 619	5 213	3 869	4 143	3 421
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		6 887	4 759	8 068	5 554	6 469	4 619	5 213	3 869	4 143	3 421
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Февраль 2019	Январь 2019	Февраль 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 887	4 759	8 068	5 554	6 469	4 619	5 213	3 869	4 143	3 421
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена		6 061	4 188	7 100	4 888	5 693	4 065	4 587	3 405	3 646	3 011
6. Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,74	1,00	1,00	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Скорректированная цена		5 404	3 734	5 254	4 888	5 693	4 931	5 565	4 131	4 423	3 653
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	293	2 000	1 950	600	667	510	800	877	1 696	5 477
Диапазон площадей	>10000	0-300	1000-5000	1000-5000	500-1000	500-1000	500-1000	500-1000	500-1000	1000-5000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		0,60	0,89	0,89	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,89	1,00
Скорректированная цена		3 242	3 323	4 676	3 617	4 213	3 649	4 118	3 057	3 936	3 653
Инфраструктура											
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	нет	да	нет	да	да	да	нет
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	нет	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,150	1,150	1,000	1,150	1,000	1,334	1,000	1,000	1,000	1,150
Скорректированная цена		3 729	3 822	4 676	4 160	4 213	4 868	4 118	3 057	3 936	4 200
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 242	3 323	4 676	3 617	4 213	3 649	4 118	3 057	3 936	3 653
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 242	3 323	4 676	3 617	4 213	3 649	4 118	3 057	3 936	3 653
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	3 700										
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		256 140	180 816	860 368	17 236	215 808	9 873	136 524	478 330	35 268	9 180
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	3 748										
Среднее квадратов отклонений	219 954										
Среднее квадратичное отклонение	469										
Коэффициент вариации	0,13										

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 местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	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	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,83	0,83	1	0,74	0,74	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Коэффициент АН/ОО	1,00	0,89	0,89	0,74	1,00	1,00	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,12	1,12	1,35	1,00	1,00	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82

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	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	нет	да	нет	да	да	да	нет
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	нет	да	да	да	да
Электричество		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Газ		1,15	1,15	1	1,15	1	1,15	1	1	1	1,15
Водоснабжение		1	1	1	1	1	1,16	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент ОА/ОО		1,150	1,150	1,000	1,150	1,000	1,334	1,000	1,000	1,000	1,150
Корректирующий коэффициент ОО/ОА		0,870	0,870	1,000	0,870	1,000	0,750	1,000	1,000	1,000	0,870

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



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

##### *Корректировка на НДС.*

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

##### *Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

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

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

##### *Условия финансирования и особые условия сделки*

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

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

##### *Условия рынка - изменение цен во времени.*

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

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

##### *Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

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

С учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3), по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне минус 12%. Корректирующий коэффициент составляет 0,88.

##### *Корректировка на местоположение.*

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

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

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

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

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

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

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

##### *Физические характеристики - Инфраструктура*

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

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

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

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

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

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

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

Значения коэффициентов приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Расчет коэффициента вариации приведен ниже.

Коэффициент вариации в пределах нормы.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

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

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

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

<b>Показатели</b>	<b>Значения</b>
Общая площадь улучшений в составе оцениваемого объекта, кв.м.	10 173,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. улучшений в составе оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	3 700
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	37 643 060
То же, округленно, руб.	37 643 000

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: 61-61-37/027/2005-002	произв.	КС-1	удовл	53,6	0,0	53,6	1	1	0,730	1,17	0,854	0,34%	128 265
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	произв.	КС-1	удовл	32,8	0,0	32,8	1	1	0,730	1,00	0,732	0,18%	67 278
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	складское	КС-1	удовл	787,5	0,0	787,5	1	1	0,730	0,70	0,512	3,00%	1 130 694
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	административное	КС-1	удовл	370,8	370,8	0,0	1,54	1	1,000	1,40	2,161	5,97%	2 246 270
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	произв.	КС-2	удовл	1 032,3	1 032,3	0,0	1	1	1,000	0,70	0,702	5,39%	2 030 381
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	произв.	КС-1	удовл	1 745,2	1 745,2	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	13,03%	4 903 642
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	произв.	КС-2	удовл	5 400,8	5 400,8	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	40,31%	15 175 102
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%	11 961 368
<b>Всего</b>				<b>10 174</b>	<b>9 300</b>	<b>874</b>						<b>100,00%</b>	<b>37 643 000</b>

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

*Метод прямой капитализации.*

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

## 7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

Коэффициент арендопригодной площади<sup>4</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-складских помещения, кв. м	8 929,40	0,91	8 215,05
Неотапливаемые производственно-складских 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

<sup>4</sup> Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.

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 32 предложения в аренду производственно-складских помещений. Удельная арендная ставка находится в диапазоне от 35 руб./кв.м в месяц до 350 руб./ кв. м в месяц. Среднее значение 170,7 руб./ кв. м в месяц, медиана 150,0 руб. / кв.м.в месяц. Ставки приведены с учетом НДС, до вычета торго.

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>5</sup>:

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

---

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

Таблица 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Помещение свободного назначения, 1000 м <sup>2</sup>	Склад 1777 м <sup>2</sup>	Производственная база	Производственное помещение, 1800 м <sup>2</sup>	Производство 1380 м <sup>2</sup>
Сегмент по назначению	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения
Местоположение	Гуково	хутор Нижнетемерницкий	Сальск	Каменск-Шахтинский	Батайск
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Описание	отопливаемые	отопливаемые	отопливаемые	отопливаемые	отопливаемые
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Общая площадь, кв. м	1 000	1 777	6 000	1 800	1 380
Диапазон площадей					
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	120	130	100	100	120
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 440	1 560	1 200	1 200	1 435
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 200	1 300	1 000	1 000	1 196
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	2019, февраль	2019, январь	2019, январь	2019, январь	2019, январь
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/gukovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1073611003">https://www.avito.ru/gukovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1000_m_1073611003</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostov-nadonu/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1777_m_1233829175">https://www.avito.ru/rostov-nadonu/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1777_m_1233829175</a>	<a href="https://www.avito.ru/salsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1045520897">https://www.avito.ru/salsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1045520897</a>	<a href="https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_1398125759">https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1800_m_1398125759</a>	<a href="https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1380_m_1671210431">https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1380_m_1671210431</a>

**Обоснование и расчет введенных корректировок**

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

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

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

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Корректирующий коэффициент на торг принят по данным раздела 2.11.3 для активного рынка универсальных низкокласных производственно-складских объектов.

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. Площади объекта оценки и всех аналогов свыше 1000 кв.м. Корректировка не проводилась.

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.



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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 200	1 300	1 000	1 000	1 196
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	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Местоположение объекта	1,21	1,21	1,21	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	0,86	0,86	0,96	0,86	0,86
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	1 136	1 230	1 056	780	933
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 141</b>				
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73				
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,69				
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>833</b>				
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 928</b>				
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	8 125,48				
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	795,25				
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	311,47				
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>10 530 838</b>				

### 7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

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

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной таблицы (Таблица 30).

### 7.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

где: NOI – чистый операционный доход, руб.;

EGL – действительный валовый доход, руб.;

FE – постоянные эксплуатационные расходы, руб.;

VE – переменные эксплуатационные расходы, руб.;

RR – расходы на замещение, руб.

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

- постоянные;
- переменные.

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

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;

- механическое и техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

#### *Расчет постоянных расходов*

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

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

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка<sup>7</sup>. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 30).

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

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

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

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

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности A++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

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

**Таблица 26. Расчет ставки страховых взносов.**

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

Затраты на управление объектом Под управлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение,

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

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

подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5%<sup>8</sup> от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

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

*Расценки даны с учетом НДС.*

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

### **Рис. 1. Копия страницы справочника СРД-22, 2018**

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

#### **Расчет переменных эксплуатационных расходов.**

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

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

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

#### **Расчет резерва на замещение**

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

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

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

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 30).

### **7.5. Расчет ставки капитализации**

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

Ставка капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в ставке капитализации возмещения капитала. Для целей настоящей оценки ставка дохода на инвестиции (ставка

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

дисконтирования) рассчитывалась методом кумулятивного построения. Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов, а также позволяет вносить специальные поправки на различия между потоками доходов от недвижимости и прочими доходными потоками.

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 27. Определение поправки на риск вложений в недвижимость.**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1		
Несистематический риск						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ объекта	динамичный		1			
Неполучение платежей	динамичный			1		
Неэффективный менеджмент	динамичный	1				
Неправомерные действия третьих лиц	динамичный		1			
Изменение курсов валют	динамичный					1
Нарушение поставок сырья	динамичный					1
Снижение спроса на продукцию	динамичный					1
Количество наблюдений		2	2	3	0	4
Взвешенный итог, %		2	4	9	0	20
Сумма		35				
Количество факторов		10				
<b>Поправка на риск вложений в объект, %</b>		<b>3,50%</b>				

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

*Поправка на ликвидность объекта недвижимости.* Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при обычном, типичном для рынка сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в

течение этого типичного срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

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

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

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

**Таблица 28. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки**

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	8,361%
Срок экспозиции для объекта, мес	18
Срок экспозиции для объекта, лет	1,5
Поправка на ликвидность	11,35%

Источник: анализ рынка, суждения и расчеты оценщика

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

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

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

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

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

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

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

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

где:

K – величина возврата капитала;

r – ставка дисконтирования;

n – оставшийся срок жизни.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации представлен в таблице ниже.

**Таблица 29. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации**

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	7,969%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
Риск инвестиций в недвижимость	3,50%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на ликвидность	10,86%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%	В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 0 до 5%.
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>23,33%</b>	расчет
Оставшийся срок экономической жизни, лет	20	Принято суждением оценщика
Период начисления в год, в конце	1,0	расчет ведется в процентах годовых
Фактор фонда возмещения по Инвуду	0,32%	расчет
<b>Ставка капитализации (округленно)</b>	<b>25%</b>	расчет

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

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

**Таблица 30. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.**

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Определение общих потерь</b>		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	6	
Средняя частота смены арендатора, мес.	36	
Скидка на недозагрузку	16,67%	
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
<b>Общие потери по объекту оценки, %</b>	<b>16,67%</b>	
<b>Среднее значение годовых амортизационных отчислений</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
<b>Расчет налога на имущество</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	31 900 898	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	650 778	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	31 900 898	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	31 250 120	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	31 575 509	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>694 661</b>	
<b>Расчет налога за земельный участок</b>		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	20 330 348,4	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
		административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, быта и заготовок»
<b>Земельный налог, руб</b>	304 955	
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу, без НДС, руб.	31 900 898	
Страховая премия, %	0,096%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	30 625	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	10 530 838	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21. 2018
<b>Расходы на управление, руб.</b>	<b>105 308</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	31 900 898	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php">http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php</a> При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	8,36%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
<b>Величина ежегодных отчислений, руб.</b>	<b>80 366</b>	<b>Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.</b>
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>		
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.</b>	<b>10 530 838</b>	
Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>8 775 347</b>	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	694 661	
налог на землю, руб.	304 955	
страховой сбор, руб.	30 625	
расходы на управление, %	105 308	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 135 550	
Резерв на замещение, руб.	80 366	
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>7 559 432</b>	
Ставка капитализации	25,00%	см. расчет
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб.</b>	<b>30 238 000</b>	

Источник: расчеты оценщика

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



**Таблица 31. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.**

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:		
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	13,1%	3 970 774
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	0,3%	89 688
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	0,1%	46 946
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	2,2%	792 473
<b>Всего по объекту</b>		<b>4 899 880</b>
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:		
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	12,9%	4 620 195
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	4,4%	1 573 735
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	4,0%	1 422 388
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	9,6%	3 436 152
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	29,8%	10 632 873
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	23,5%	8 380 876
<b>Всего по объекту</b>		<b>30 066 220</b>
<b>Всего</b>	<b>100,0%</b>	<b>34 966 101</b>

Источник: расчеты оценщика

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

**Таблица 32. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки**

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 667 000	3 971 000	1	0	5 667 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-	128 000	90 000	1	0	128 000

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
61-37/027/2005-002					
Здание насосной, производственное, площадь 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	67 000	47 000	1	0	67 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 131 000	792 000	1	0	1 131 000
Всего по объекту			1	0	6 993 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 588 000	4 620 000	1	0	5 588 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 246 000	1 574 000	1	0	2 246 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	2 030 000	1 422 000	1	0	2 030 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 904 000	3 436 000	1	0	4 904 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	15 175 000	10 633 000	1	0	15 175 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	11 961 000	8 381 000	1	0	11 961 000
Всего по объекту					41 904 000
<b>Всего</b>					<b>48 897 000</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 33. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	48,9
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	39,9
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	57,9

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 40–58 млн. руб.

### 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 34. Итоговая сводная таблица**

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 667 000,00	–	5 667 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	128 000,00	21 333,33	106 666,67
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	67 000,00	11 166,67	55 833,33
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 131 000,00	188 500,00	942 500,00
<b>Всего по объекту</b>	<b>6 993 000,00</b>	<b>221 000,00</b>	<b>6 772 000,00</b>
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 588 000,00		5 588 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 246 000,00	374 333,33	1 871 666,67
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	2 030 000,00	338 333,33	1 691 666,67
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 904 000,00	817 333,33	4 086 666,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	15 175 000,00	2 529 166,67	12 645 833,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	11 961 000,00	1 993 500,00	9 967 500,00
<b>Всего по объекту</b>	<b>41 904 000,00</b>	<b>6 052 666,66</b>	<b>35 851 333,34</b>
<b>Всего</b>	<b>48 897 000,00</b>	<b>6 273 666,66</b>	<b>42 623 333,34</b>

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 06.02.2019 года составляет округленно:

**48 897 000**

**(Сорок восемь миллионов восемьсот девяносто семь тысяч) рублей 00 копеек**

Генеральный директор  
ООО «Ваш юриконсульт»

Оценщик



Е.Ю.Гладкая

С.П. Прокопенко

## 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» в действующей редакции..

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

#### Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2016. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2016.
4. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

#### Нормативные и правовые акты

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

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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



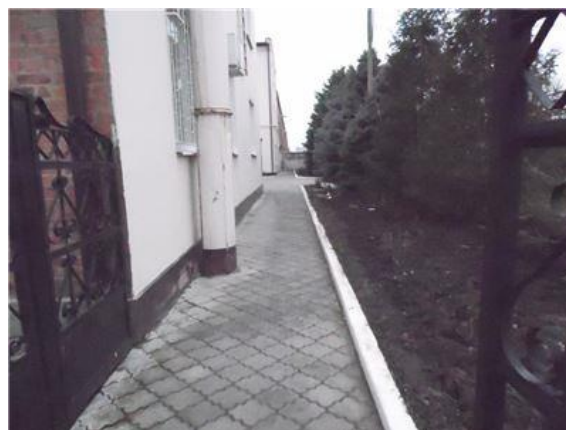
**Фото.1 Земельный участок 61 31 0110116 2**



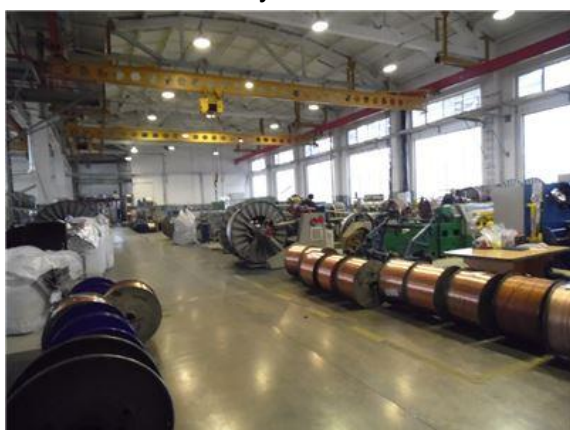
**Фото.2 Земельный участок 61 31 0110116 2**



**Фото.3 Земельный участок 61 31 0110116 4**



**Фото.4 Земельный участок 61 31 0110116 4**



**Фото.5 Литер Аа Разборочный цех**



**Фото.6 Литер А1 Административный корпус**



Фото.7 Литер А1 Административный корпус



Фото.8 Литер А3 Главный корпус



Фото.9 Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.10 Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.11 Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.12 Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех





Фото.13 Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Фото.14 Литер Аа Разборочный цех



Фото.15 Литер Аа Разборочный цех



Фото.16 Литер Б Здание склада



Фото.17 Литер Д,нД,д Здание производственного склада



Фото.18 Литер Д,нД,д Здание производственного склада



Фото.19 Литер Щ здание насосной



Фото.20 Литер Я Здание электростанции

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

Аналоги Земельных участков

[https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3\\_ga\\_promnaznacheniya\\_756992812](https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_756992812)

Участок 3 га (промназначения) 2 000 000 ₽

№ 756992812, размещено 7 января в 12:02 3594 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 928 279-15-66

Написать сообщение

Собственник  
Агентство  
На Авито с марта 2012  
Завершено 4 объявления

3 объявления пользователя

Контактное лицо  
Андрей

Адрес  
Ростовская область, Каменск-Шахтинский, Красносулинский р-он, Гуково-Гнилушевское сельское поселение

Назначение участка: под промышленную площадку; Площадь: 300 сот;  
Расстояние до города: 10

Адрес: Ростовская область, Каменск-Шахтинский, Красносулинский р-он, Гуково-Гнилушевское сельское поселение [Посмотреть карту](#)

Продам участок 3 га, земли промназначения, 10 км до города  
Продам участок 3 га, земли промназначения, 10 км до города  
Продается промышленная площадка, земля промышленного назначения в Ростовской Области Красносулинский район, часть территории бывшей обогатительной фабрики "Алмазная" Площадью 3 Га со зданием АБК (площадью 171.4 кв м), с проходящей асфальтированной магистралью и с возможностью подъезда.  
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

- \* Расстояние до г. Ростова-на-Дону – 95 км.
- \* Расстояние до г. Москвы – 890 км.
- \* Расстояние от участка до федеральной автомагистрали М-4 «Дон» - 12 км

Акция: ЗАЕЗЖАЙТЕ И ЖИВИТЕ! ДВУХКОМНАТНАЯ ЭТАЖИ: 3,4,11,15 ЦЕНА ОТ: 4 616 300 Цена за квадратный метр: 4 520 000

ИПОТЕКА - 7,5% КВАРТИРА К РЕКОНСТРУКЦИИ

Заслуженное ЗАО "Триумф элит недвижимости инвест" Адрес: г. Москва, м. Аэропорт, ул. Восточная, д. 5, стр. 1 Сопоставьте в поиске финансовую организацию!

Участки земли промназначения

[https://www.avito.ru/rostovskaya\\_oblast\\_aksay/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.55\\_ga\\_promna\\_znacheniya\\_1224865665](https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aksay/zemelnye_uchastki/uchastok_2.55_ga_promna_znacheniya_1224865665)

Участок 2.55 га (промназначения) 5 000 000 ₽

№ 1224865665, размещено 11 января в 16:13 1335 (+13)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 960 453-66-99**

[Написать сообщение](#)

**Дмитрий**  
Частное лицо  
На Avito с марта 2015

2 объявления пользователя

Адрес  
Ростовская область, Аксай, хутор Ленина

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Площадь: 255 сот.; Расстояние до города: 10

Адрес: Ростовская область, Аксай, хутор Ленина [Посмотреть карту](#)

Продам участок промназначения на М-4 рядом хутором Ленина. Разрешенное использование: земельный участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений (производства как промышленные, так и пищевые). транспортом. Собственник. Торг.

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

**NISSAN** СМОТРИТЕ ШИРЕ НА СВОИ ВОЗМОЖНОСТИ  
**NISSAN TERRANO** КРЕДИТ 0,1%<sup>2</sup>  
[УЗНАТЬ БОЛЬШЕ](#)

**Ищете доски магнитно-маркерные?**  
У нас Вы найдете большой выбор магнитно-маркерных досок. Убедитесь сами!  
[офисмаг.рф >](#)

[https://www.avito.ru/rostovskaya\\_oblast\\_aksay/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.12\\_ga\\_promna\\_znacheniya\\_1227167259](https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_aksay/zemelnye_uchastki/uchastok_1.12_ga_promna_znacheniya_1227167259)

Участок 1.12 га (промназначения) 2 500 000 ₽

№ 1227167259, размещено 17 января в 07:57 968 (+12)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 928 140-15-50**

**СОБСТВЕННИК**  
 Агентство  
 На Авито с октября 2012  
 Завершено 5 объявлений

9 объявлений пользователя

Контактное лицо  
**СОБСТВЕННИК**

Адрес  
 Ростовская область, Аксай, Аксайский район, Ростовская область, хутор Ленина

Площадь: 112 сот.; Расстояние до города: 12

Адрес: Ростовская область, Аксай, Аксайский район, Ростовская область, хутор Ленина [Посмотреть карту](#)

АКСАЙСКИЙ РАЙОН, ЛЕНИНСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 1,12 га - 2500000 р.  
 КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 61:02:0600016:3110  
 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 33 сотки - 1 млн. рублей  
 КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР № 61:02:0600016:3282  
 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 5 га - 5 млн. рублей  
 КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР № 61:02:0600016:3608;  
 К УЧАСТКАМ ОТ М-4 ПРЕДУСМОТРЕН ПОДЪЕЗД.  
 УЧАСТКИ ВХОДЯТ В ЗОНУ ПК - 3. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ 3 КЛАССА ВРЕДНОСТИ.  
 ВОЗМОЖНА РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

[mqz.me](#)

[https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4.3\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1686225432](https://www.avito.ru/bataysk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.3_ga_promnaznacheniya_1686225432)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 4.3-hectare industrial plot. The listing includes the following details:

- Title:** Участок 4.3 га (промназначения)
- Price:** 8 500 000 ₽
- Reference Number:** № 1686225432, размещено 16 января в 10:15
- Area:** Площады: 430 сот.; Расстояние до города: 10
- Address:** Ростовская область, Батайск, Аксайский район, Ростовская область, хутор Ленина
- Description:** Продаются 2 земельных участка по 2,15 га: земли поселения (промышленная зона). 1 га/ 2000000. Реальному покупателю торг на земле. Расстояние к трассе М4 1 км, подъезд асфальт, удобное расположение.
- Contact:** 8 928 185-66-71, Написать сообщение
- User:** АНАТОЛИЙ, Частное лицо, На Авито с июля 2016, Завершено 9 объявлений
- Location:** Ростовская область, Батайск, Аксайский район, Ростовская область, хутор Ленина

Below the main listing, there is a section for "Похожие объявления" (Similar listings) with a grid of 8 items:

Image	Title	Price	Location
	Участок 6 га (пром...)	6 000 000 ₽	Батайск
	Участок 3 га (пром...)	10 800 000 ₽	Батайск
	Участок 1.92 га (пр...)	3 500 000 ₽	Батайск
	Участок 1.12 га (пр...)	2 500 000 ₽	Аксай
	Участок 1.4 га (про...)	5 300 000 ₽	Аксай
	Участок 2.55 га (пр...)	5 000 000 ₽	Аксай
	Участок 30 га (про...)	10 000 000 ₽	Батайск
	Участок 1.4 га (про...)	12 000 000 ₽	Батайск

Additional ads on the right side of the page include:

- Земля промназначения! Московская обл!** with link [mrqz.me](http://mrqz.me)
- Участки земли промназначения** with link [tehnoparki.himki-land.ru](http://tehnoparki.himki-land.ru)

[https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1098435077](https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1098435077)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 4-hectare industrial plot. The browser tabs show multiple instances of the 'Участок' (Plot) page. The address bar contains the URL: [https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1098435077](https://www.avito.ru/rostov-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1098435077). The page content includes:

- Header:** 'Участок 4 га (промназначения)' with a price of '7 500 000 ₽'. Below the title, it says '№ 1098435077, размещено 8 января в 10:59' and '6398 (+8)'. There are buttons for 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку'.
- Main Image:** A large vertical photo of a dirt road leading to an industrial area. The Avito logo is visible in the bottom right corner of the image.
- Right Sidebar:**
  - Phone number: 8 952 565-15-15
  - User profile: 'Артем', 'Частное лицо', 'На Авито с февраля 2014', 'Завершено 2 объявления'. A green 'A' badge is present.
  - Button: '8 объявлений пользователя'
  - Address: 'Ростовская область, Ростов-на-Дону, ростовская область мясниковский район, п.Ленинakan'
- Below Main Image:** Three small thumbnail images of the plot.
- Specifications:** 'Площадь: 400 сот.; Расстояние до города: 2'.
- Address:** 'Ростов-на-Дону, ростовская область мясниковский район, п.Ленинakan'. A button 'Посмотреть карту' is available.
- Description:** 'Участок переведён в черту населенного пункта, есть постановление!! Есть возможность подключиться коммуникациям, фасад с двух сторон! Можно использовать под ИЖС !!Собственник !.. Рассмотрю обмен на квартиру !..цена при обмене договорная !!'
- Social Media:** Icons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, and Telegram. A 'Пожаловаться' button is also present.
- Similar Listings:** A section titled 'Похожие объявления' with several small image thumbnails.
- Advertisements:**
  - A Toyota Land Cruiser 200 advertisement with a '300 000 Р' discount.
  - A 'Яндекс.Директ' advertisement for 'Участки земли промназначения' with a link to [tehnoparki.himki-land.ru](http://tehnoparki.himki-land.ru).
  - A 'Яндекс.Директ' advertisement showing a group of people.

[https://www.avito.ru/novoчеркассk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.52\\_ga\\_promnaznacheniya\\_903941931](https://www.avito.ru/novoчеркассk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.52_ga_promnaznacheniya_903941931)

Участок 2.52 га (промназначения) 6 000 000 ₽

№ 903941931, размещено 11 января в 18:00 544 (+8)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 908 517-74-74**

[Написать сообщение](#)

**Алексей**  
 Частное лицо  
 На Авито с ноября 2016  
 Завершено 10 объявлений

Адрес  
 Ростовская область, Новочеркасск, Заплавская улица, 11

**Площадь: 252 сот.; Расстояние до города: 10**

Адрес: Ростовская область, Новочеркасск, Заплавская улица, 11  
[Посмотреть карту](#)

Продается территория бывшего Винзавода. Земля в собственности. Годовой налог 31 000 руб.

[Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Участок 6 га (пром...) 6 000 000 ₽ Батайск	Участок 1.3 га (про...) 6 000 000 ₽ Елкин	Участок 100 сот. (п...) 5 999 998 ₽ Таганрог	Участок 20 сот. (пр...) 6 000 000 ₽ Зерноград

**Участок в Солнечногорске от 1 Га**  
 Продажа земельных участков от собственника от 1 Га. Пром назначение  
[zemli-sale.com](#)

**Участки земли промназначения**  
 Купите земельные участки в Шереметьево и Сходня в 10 км. от МКАД. Выгодно!  
[tehnopark.himki-land.ru](#)



Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_293\_m\_1206607890

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a warehouse. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/bataysk/kommercheskaya\_nedvizhi... The Avito header includes navigation links for 'Объявления', 'Магазины', 'Бизнес', and 'Помощь', along with 'Вход и регистрация' and a 'Подать объявление' button. The main navigation bar lists categories: 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'ещё...'. A search bar contains 'Коммерческая недвижис...' and 'Ростовская область'. Below the search bar are three featured ads: 'Школа музыки и вокала', 'Земельные участки под склады', and 'Быстровозводимые склады'. The main listing is for a 'Складское помещение, 293 м²' priced at '3 000 000 ₪'. It includes the ID '№ 1206607890', the date '15 января в 09:58', and '218 (+8)' views. There are buttons for 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку'. The listing details specify 'Площадь: 293 м²; Класс здания: d' and the address: 'Ростовская область, Батайск, Аксайский район, Ростовская область, хутор Ленина'. A map shows the location near 'хутор Ленина' and 'Ленинская школа'. The seller is 'ANATOLIY', a private individual who has been on Avito since July 2016 and has completed 9 listings. The listing text describes a production base on a 30-sotka plot with 380-watt lighting, a well, a boiler, a technical hangar, and a fenced area. Social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button are also visible. At the bottom, there are 'Похожие объявления' and several related advertisements, including one for 'Срочная продажа склада' and another for 'Продажа помещений в Башне'.

[https://www.avito.ru/novoчеркасс/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_bazu\\_s\\_skladskimi\\_pomescheniyami\\_1607\\_m\\_1201922127](https://www.avito.ru/novoчеркасс/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_s_skladskimi_pomescheniyami_1607_m_1201922127)

Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение В каталог Следующее

## Продам базу с складскими помещениями, 1607 м<sup>2</sup>

№ 1201922127, размещено 9 января в 15:25 3378 (+16)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 928 908-99-90

Написать сообщение

ИП Розин В.Г.  
Агентство  
На Авито с декабря 2012  
Завершено 6 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Вадим Григорьевич

Адрес  
Ростовская область, Новочеркасс

Площадь: 1607 м<sup>2</sup>

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

Продам Складские помещения в черте города. Одно строение 1570 м2 второе 38 м2. расположены на участке в 1.5 Га. Земля в аренде, строения в собственности. До центра города 3 км. Статус пром назначение. Вода есть. Электроэнергия 150 кВт/ч. Возможность подключение газа.

Пожаловаться

Похожие объявления

**Продажа помещений в Башне Федерация**  
Идеальные коммерческие помещения в торговой галерее Башни Федерация! 63м<sup>2</sup>-4500м<sup>2</sup>  
[fedtower.ru](#)

**Складские помещения в Ногинске**  
Аренда и продажа. Помещения от 1 000 м2. Индустриальный парк Ногинск.

[https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_sklad\\_na\\_zhm\\_1618267051](https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_na_zhm_1618267051)

МинФин РФ, облигации федер: x    Производство, склад на зжм - x    +

← → ↻ <https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommerche...> 🔍 ☆ 🌐 📧 📧

Яндекс Директ Школа музыки и вокала x [vocal-msk.ru](https://vocal-msk.ru) x

Промышленные участки от 0,5 Га в МСК! [tatarinovo-park.ru](https://tatarinovo-park.ru) x

Вид на жительство в ЕС на 3 года! [consultingplus24.ru](https://consultingplus24.ru) x

Все объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение [В каталог](#) [Следующее](#) ↗

## Производство, склад на зжм

18 000 000 ₽

№ 1618267051, размещено 24 января в 10:48 🗨 2161 (+9)

♥ Добавить в избранное    📌 Добавить заметку

8 8634 37-03-08

Написать сообщение

«Компания «ТИТУЛ»  
Агентство  
На Авито с марта 2013 ⭐

Контактное лицо  
Ольга Викторовна

Адрес  
Ростовская область, Ростов-на-Дону, ул Совхозная

Площадь: 1950 м²

Адрес: Ростов-на-Дону, р-н Левенцовский, ул Совхозная [Посмотреть карту](#)

Продаю производственно-складскую базу на ЗЖМ. Единый корпус на территории 50 соток. Все коммуникации заведены - свет, газ, вода. Имеется свободная территория для разворота и парковки длинномеров.

Вконтакте    Одноклассники    Facebook    Twitter    Instagram    Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

WWW.DOKUMENTMSK.RU

Помощь в получении  
Разрешения Роспотребнадзора  
Документы для СЭС МЧС

ОБРАЩАЙТЕСЬ

Яндекс Директ

Содействие в подборе финансовых услуг/организаций

Подберите выгодные облигации онлайн

Подберите облигации под ваши цели. Получите подборку выгодных облигаций 2019 года!

[esayt.info](https://esayt.info)

[https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_600\\_m\\_1127254402](https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_600_m_1127254402)

Все объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение В каталог Следующее

## Производственное помещение, 600 м<sup>2</sup> 4 500 000 ₽

№ 1127254402, размещено 10 января в 12:00 1845 (+8)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 928 111-85-58**

[Написать сообщение](#)

**Наталья**  
 Частное лицо  
 На Авито с апреля 2013  
 Завершено 18 объявлений

Адрес  
 Ростовская область, Шахты, х.Маркин

Площадь: 600 м<sup>2</sup>

Адрес: Ростовская область, Шахты, х.Маркин [Посмотреть карту](#)

Продается производственная база в х. Маркин. Площадь помещений 600 кв. м , площадь территории-4000 кв.м. На территории находится электроподстанция, разрешенная мощность 63кВт. Вода в помещении и на территории. Газ по меже. Территория базы полностью асфальтирована, установлено видеонаблюдение. База находится в 300 м от новой автодороги Шахты- Усть-Донецк, подъезд также асфальтирован. Хороший торг реальному покупателю.

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [+](#) [+](#) [+](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Продается офис 317 м<sup>2</sup> в центре г. Подольск

Близ метро 10 мин., Цена 150 000 000 ₽

ООО "Вит-Глобус"

Realhouse-Green.ru

[Посмотреть](#)

Продажа помещений в Башне Федерация

Идеальные коммерческие помещения в торговой галерее Башни Федерация! 63м<sup>2</sup>-4500м<sup>2</sup>

[fedtower.ru](#)

Торговые площади в Башне Федерация

[https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_7756.2\\_m\\_1354249800](https://www.avito.ru/taganrog/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_7756.2_m_1354249800)

**Производство 7756.2 м²** 27 000 000 ₽

№ 1354249800, размещено 21 января в 13:36 1415 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 958 612-94-59**

[Написать сообщение](#)

**Магазин недвижимости «Парус»**  
 Агентство  
 На Авито с сентября 2011

Контактное лицо  
 ПАРУС

Адрес  
 Таганрог, район Центральный, Ростовская область, улица Ленина, 220

**Магазин недвижимости «Парус»**  
 Магазин недвижимости «Парус»

79 объявлений агентства

**Площадь: 7756.2 м²**

**Адрес:** Таганрог, район Центральный, Ростовская область, улица Ленина, 220  
[Посмотреть карту](#)

Предлагаем Вам рассмотреть возможность приобретения производственного помещения расположенного на территории производственной базы.

Площадь: 7414,5 м2 и литер 281,7 м2.

Высота пролета: 6,7 м.

Подъездные пути: ж.д. путь, автодорога;

Грузоподъемные механизмы:

- 15/3 тн – 2 шт.;
- 16/3,2 тн – 1 шт.;
- 5 тн -3 шт.;
- 32/5 тн – 2 шт.

Вода, канализация-есть

**Промучастки 1 Га от 70 тр. за сотку в МСК**  
 55 км. от МКАДа. Завод ИЗЛК на территории. Близость к ЖД-ветке.  
[ПОДРОБНЕЕ](#)

[https://www.avito.ru/rostovskaya\\_oblast\\_glubokiy/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya\\_baza\\_510\\_m\\_851781708](https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_glubokiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_510_m_851781708)

Все объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение В каталог Следующее —

## Производственно-складская база, 510 м<sup>2</sup>

3 700 000 ₽

№ 851781708, размещено 22 января в 11:43 4015 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 952 412-80-40

Написать сообщение

**Валерий**  
 Частное лицо  
 На Авито с марта 2018  
 Завершено 4 объявления

Адрес  
 Ростовская область, Глубокий, ул. Вокзальная

Площадь: 510 м<sup>2</sup>

Адрес: Ростовская область, Глубокий, ул. Вокзальная [Посмотреть карту](#)

Продаю производственно-складскую базу в центре пгт Глубокий Каменского р-на Ростовской области. Помещение 510 кв.м., подвал 165 кв.м., земля 6482 кв.м.. Все в собственности. База подходит для различных видов производств, автосервиса, столярка, хранение, складские помещения, территория позволяет поставить дополнительные ангары, навесы, оборудовать площадки для уличного хранения и т.д. Торг уместен.  
**ВСЕ ВОПРОСЫ ПО ТЕЛЕФОНУ.**

Пожаловаться

Похожие объявления

Быстровозводимые склады

Получите качественное и недорогое здание с гарантией от производителя!

[zlk.su](#)

[https://www.avito.ru/egorlykская/kommercheskaya\\_nedvizhimost/tarnyy\\_3\\_1213931030](https://www.avito.ru/egorlykская/kommercheskaya_nedvizhimost/tarnyy_3_1213931030)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property named 'Тарный 3'. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/egorlykская/kommercheskaya\\_nedvizhimost/tarnyy\\_3\\_1213931030](https://www.avito.ru/egorlykская/kommercheskaya_nedvizhimost/tarnyy_3_1213931030). The page features a navigation bar with categories like 'и вокала', 'под склад', and 'арендный бизнес'. The main listing includes a large photo of a yellow industrial building, a price tag of 5,000,000 RUB, and contact information for 'Максим Агентство'. A grid of smaller images shows the interior of the facility. To the right, there are promotional banners for 'Торговые площади в Башне Федерации' and 'Арендный бизнес окупится быстро!'.

**Тарный 3** 5 000 000 ₽

№ 1213931030, размещено 9 января в 13:44 2185 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 999 692-91-52**

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**Максим**  
Агентство  
На Авито с октября 2011

8 объявлений пользователя

Контактное лицо  
**Максим**

Адрес  
Ростовская область, Егорлыкская, Тарный 3

Площадь: 800 м²

Адрес: Ростовская область, Егорлыкская, Тарный 3 [Посмотреть карту](#)

Производственная база земельный участок 3000 квадратных метров.  
Помещения тёплые 300 квадратных! 500 в состоянии реконструкции! Свет, газ подключены, вода по меже! Офисные помещения на первом и втором этажах!  
Возможна аренда! Тор!

[Пожаловаться](#)

**Торговые площади в Башне Федерации**  
В продаже идеальные торговые площади под арендный бизнес! От 63 м² до 4500 м²  
[fedtower.ru](#)

**Арендный бизнес окупится быстро!**  
Доходность до 16,5% в год. Арендаторы - Пятёрочка, Магнит. Заходи и звони!

[https://www.avito.ru/zimovniki/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_666979452](https://www.avito.ru/zimovniki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_666979452)

Все объявления в Ростовской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение В каталог Следующее

## Складское помещение

№ 666979452, размещено 9 января в 16:48 8657 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 909 402-64-66

Написать сообщение

**Олег**  
Частное лицо  
На Авито с октября 2013  
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Адрес  
Ростовская область, Зимовники,  
Энергетическая ул, 2

Площадь: 877.2 м²

Адрес: Ростовская область, Зимовники, Энергетическая ул, 2  
Посмотреть карту

Продается производственная база по адресу : п. Зимовники, ул. Энергетическая, 2. В состав входит : цех по производству площадью - 438,6 кв.м. (помещение отапливается), гаражи - 275,2 кв.м., склад – 62,4 кв.м., контора – 51,9 кв.м., проходная - 22,7 кв.м., подсобное помещение - 26,4 кв.м., асфальтовое мощение – 1356 кв.м., забор – 479 метров.  
Производственная база газифицирована, подключена к электросетям – 380 Вт., имеется водопровод, два городских телефонных номера. Земельный участок общей площадью 9419 кв.м.  
Производственную базу можно использовать как складской комплекс, разместить новое производство или расширить существующее. Территория благоустроена и обеспечена всеми коммуникациями. На все объекты недвижимого имущества зарегистрировано право собственности.  
Цена договорная, возможны варианты аренды.

Пожаловаться

**Срочная продажа склада**  
в г. Химки  
Подробнее

**Продажа помещений в Башне Федерация**  
Идеальные коммерческие помещения в торговой галерее Башни Федерация! 63м²-4500м²  
fedtower.ru >



[https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1696\\_m\\_1380090897](https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1696_m_1380090897)

**Производственное помещение, 1696 м<sup>2</sup>** 8 000 000 ₺

№ 1380090897, размещено 16 января в 15:36 1797 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 938 100-03-39

Написать сообщение

**Руслан**  
Частное лицо  
На Авито с мая 2018  
Завершено 5 объявлений

4 объявления пользователя

Адрес  
Ростовская область, Волгодонск, 8-я Заводская улица, 13

Площадь: 1696 м<sup>2</sup>

Адрес: Ростовская область, Волгодонск, 8-я Заводская улица, 13  
Посмотреть карту

Продается производственная база.  
Общая площадь земельного участка – 3520 кв.м.  
Общая площадь помещений – 1696,0 кв.м.  
Из них:  
1. Производственное помещение сухое и теплое – 1193,1 кв.м. в том числе:  
Сушилка для леса ( 25 куб.м. леса) – 25,88 кв.м.  
Бытовое помещение для персонала (2-й этаж) - 70,9кв.м.  
Два кабинета 13,1кв. м. и 12,5кв.м.  
Санузел, душ 5,7кв.м.  
2. Неотапливаемый металлический ангар с бетонным полом и основанием – 426,8 кв.м.  
3. Отдельно стоящая сушилка для леса (50 куб.м. леса) – 45,1 кв.м.  
4. Сторожка – 31,0 кв.м.  
Отопление газовое (собственность)  
Электричество ТП-160 кВА (собственность)  
Во всех помещениях установлены металлопластиковые окна.  
Территория огорожена забором из ж/б плит и профнастила.  
Все находится в собственности.

**Сэндвич-панели от производителя!**  
Сэндвич-панели напрямую от производителя без посредников! От 1055 руб/м2! Звоните!  
[sandvichi-paneli.ru](http://sandvichi-paneli.ru)

**Торговые площади в Башне Федерации**  
В продаже идеальные торговые площади в самом большом небоскребе Москвы, от 83 м<sup>2</sup>  
[fedtower.ru](http://fedtower.ru)

[https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\\_baza\\_5477\\_m\\_1263899608](https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_5477_m_1263899608)

Все объявления в Ростовской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение В каталог Следующее →

## Производственная база, 5477 м<sup>2</sup> 24 290 127 ₪

№ 1263899608, размещено 29 января в 11:52 2203 (+9)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 919 871-22-42**

[Написать сообщение](#)

**Собственник**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2013

Адрес  
Ростовская область, Волгодонск

Площадь 5477 м<sup>2</sup>

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

Продается производственная-база на земельном участке площадью 26 221 кв.м (категория – земли населенных пунктов) по адресу г.Волгодонск, ул.Химиков 48.  
На территории комплекса находятся капитальные строения общей площадью 5477 кв.м., в том числе:  
2-х этажное административное здание общ. пл. 946 кв.м.  
производственно-складские помещения , общ. пл. 4252 кв.м.  
вспомогательные –бытовые помещения общ. пл.279 кв.м.  
Все инженерные коммуникации подключены к центральным городским сетям.  
Территория огорожена и бетонирована.  
Реализация базы производится через торговую площадку АКД  
Объявлен аукцион на Понижение с начальной ценой равной 24 290 127 рублей и ценой отсечения 15 861 450 рублей

**ОКУПАЕМОСТЬ ДО 8 ЛЕТ.  
ВЫСОКАЯ ДОХОДНОСТЬ**

Реклама: Директ

**Любые флипчарты в наличии тут!**  
Широкий выбор по отличным ценам!  
Гарантия производителя и быстрая доставка!  
[ds-office.ru >](#)

Реклама: Директ

**Школа музыки и вокала**

Аналоги аренды

Данные о доходности ОФЗ для расчета безрисковой ставки доходности

МинФин РФ, облигации

www.rusbonds.ru/ank\_obl.asp?tool=18936

**Анкета выпуска**

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

Общие сведения    Организаторы    Купоны    Выкуп    Амортизация    Размещение    Котировки    Доходность    Календарь

**ВЫПУСК**

Наименование: Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020

Состояние выпуска: в обращении

Данные госрегистрации: №46020RMFS от 09.02.2006, Минфин

ISIN код: RU000A0GN9A7

Номинал: 1000 RUB

Объем эмиссии, шт.: 135 000 000

Объем эмиссии: 135 000 000 000 RUB

Объем в обращении, шт.: 34 210 939

Объем в обращении: 34 210 939 000 RUB

Период обращения, дней: 10948

**РАЗМЕЩЕНИЕ**

Дата начала размещения: 15.02.2006

Дата окончания размещения: 15.02.2006

Дата рег. отчета об итогах: 15.02.2006

**ПОГАШЕНИЕ - Амортизация**

Дата начала погашения: 09.08.2034

Дата погашения: 06.02.2036

Дней до погашения: 6396

Дюрация по Макколею, дней: 3481

**КУПОН - Фиксированный**

Периодичность выплат в год: 2

Текущий купон (всего): 25 (60)

Дата выплаты купона: 15.08.2018

Размер купона, % годовых: 6,9

НКД: 32,14 RUB

**ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (03.08.2018)**

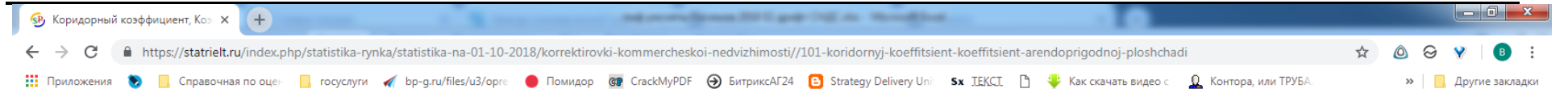
Цена срвзв. чистая, % от номинала: 91,523 (-0,0010)\*

Доходность к погаш. эффект., % годовых: 7,969 (0,0000)

Объем торгов за неделю: 37 806 144 RUB

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

Яндекс.Директ



**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

по данным портала StatRielt

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

Назад

Вперед

Регистрация  
 Забыли логин?  
 Забыли пароль?

**Наши главные партнеры**

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

The screenshot shows a web browser window with the URL [www.rusbonds.ru/ank\\_obl...](http://www.rusbonds.ru/ank_obl...). The page is titled 'Минфин РФ, облигации федера...' and features a navigation menu with 'КОТИРОВКИ' selected. A dropdown menu lists various tools like 'Дефолты', 'Новости', 'Обзоры', etc. The main content area displays 'Анкета выпуска' for 'Выпуск: ОФЗ-46020-АД (в обращении)' issued by 'Минфин РФ'. Below this is a tabbed interface with 'Общие сведения' selected, showing a table of bond details.

ВЫПУСК	
Наименование:	Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020
Состояние выпуска:	в обращении
Данные госрегистрации:	№46020RMFS от 09.02.2006, Минфин
ISIN код:	RU000A0GN9A7
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	135 000 000
Объем эмиссии:	135 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	34 210 939
Объем в обращении:	34 210 939 000 RUB
Период обращения, дней:	10948
РАЗМЕЩЕНИЕ	
Дата начала размещения:	15.02.2006
Дата окончания размещения:	15.02.2006
Дата рег. отчета об итогах:	15.02.2006
ПОГАШЕНИЕ - Амортизация	
Дата начала погашения:	09.08.2034
Дата погашения:	06.02.2036
Дней до погашения:	6211
Дюрация по Макколею, дней:	3379
КУПОН - Фиксированный	
Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	26 (60)
Дата выплаты купона:	13.02.2019
Размер купона, % годовых:	6,9
НКД:	32,71 RUB
ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (04.02.2019)	
Цена срязв. чистая, % от номинала:	88,503 (+0,0600)
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	8,361 (-0,0070)
Объем торгов за неделю:	93 485 480 RUB

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

Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

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

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



www.uk-eufn.ru

Иск. № 8/4  
31 \* янв. 2019 г.

В ООО «Ваш юрисконсульт»

О предоставляемых документах  
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению №123  
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРН на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 123 от 04 февраля 2019 года сообщаем: правоустанавливающие документы, а так же Технические паспорта объектов оценки, договор аренды по Объекту оценки (в соответствии с Задаaniem на оценку) не изменились. Просим считать их актуальными, достоверными и использовать для оценки имущества.

Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

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

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



www.uk-eufn.ru

Иск. № 0/к  
21.08.2019г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 123 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 554 000,00
2.	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	111 864,41
3.	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	58 474,58
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	983 898,31

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 476 000,00
2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	1 955 084,75
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	1 766 949,15
4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 267 796,61
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	13 207 627,12
6.	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116683	10 411 016,95

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

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

полное наименование органа регистрации прав

"13" января 2017 г.

№61/001/17-7851

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

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

Зам. начальника

ОТДЕЛА

Аннотация/фамилия

М.П.

Ведущий инженер отдела  
О.А. Птицина

Копии выписки от 12.01.2017г., 12.01.2017г.  
верить А. В. Терешков

А.В. Терешков (Терешков А.В.)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

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

полное наименование органа регистрации прав

"13" января 2017 г.

№61/001/17-8618


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

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



Ведущий инженер отдела  
О.А. Птицина

Попыткам от 12.01.2017 г., 12.01.2017 г.  
Верить А.В. Черникове (подпись)

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

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

**Дата выдачи:** 31.08.2009 г.

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



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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**  
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в

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

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

**Государственный регистратор:**  / Лиховидова Е. Ю. / 

**61-АЕ** **134590**



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Ростовской области

**Дата выдачи:** 31.08.2009 г.

**Документы-основания:**

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

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

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

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

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

Адрес (местоположение):

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

**Кадастровый (или условный) номер:**

61:31:11 01 16:0004

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

**Государственный регистратор:**



Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134595



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Ростовской области

**Дата выдачи:** 31.08.2009 г.

**Документы-основания:**

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

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

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

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

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

Этаж: 1. Литер: Аа.

Адрес (местоположение):

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

**Кадастровый (или условный) номер:**

61-61-37/021/2005-246

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

**Государственный регистратор:**



Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134592



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Ростовской области

**Дата выдачи:** 31.08.2009 г.

**Документы-основания:**

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

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

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

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

**Кадастровый (или условный) номер:**

61-61-37/027/2005-001

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

**Государственный регистратор:**



Лиховидова Е. Ю. /

61-AE

134604

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

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

**Дата выдачи:** 31.08.2009 г.

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

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

**Вид права:** общая долевая собственность

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

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

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

**Государственный регистратор:**  / Лиховидова Е. Ю. / 

**61-АЕ** **134594**



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Ростовской области

**Дата выдачи:** 31.08.2009 г.

**Документы-основания:**

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

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

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

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

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

Этажность: 1.

Адрес (местоположение):

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

**Кадастровый (или условный) номер:**

61-61-37/027/2005-002

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

**Государственный регистратор:**



Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134612



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Ростовской области

**Дата выдачи:** 31.08.2009 г.

**Документы-основания:**

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

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

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

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

Адрес (местоположение):

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

**Кадастровый (или условный) номер:**

61-61-37/027/2005-003

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

**Государственный регистратор:**

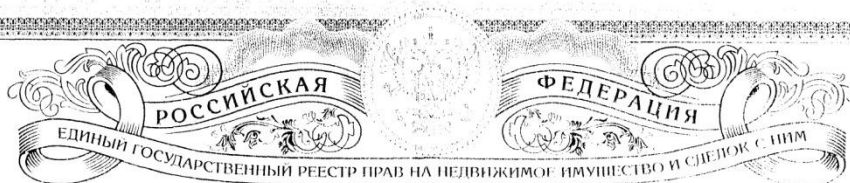


/ Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134613





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Ростовской области

**Дата выдачи:** 31.08.2009 г.

**Документы-основания:**

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

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

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

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

Адрес (местоположение):

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

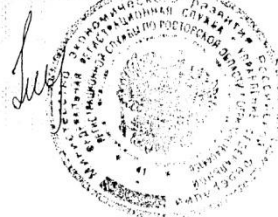
**Кадастровый (или условный) номер:**

61-61-37/021/2005-244

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

**Государственный регистратор:**



Лиховидова Е. Ю.

61-АЕ

134591



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Ростовской области

Дата выдачи: 31.08.2009 г.

**Документы-основания:**

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

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №7 от 18.06.2009 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества №7 от 18.06.2009 г.

**Субъект (субъекты) права:**

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

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

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

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

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

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

Адрес (местоположение):

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

**Кадастровый (или условный) номер:**

61-61-37/021/2005-245

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

Государственный регистратор:



/ Лиховидова Е. Ю. /

61-АЕ

134593

-1-

Приложение № 1  
к приказу от 23.06.2003 № 60

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

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание производственного склада, здание электростанции  
Здание насосной (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская (наименование)  
 Район (муниципальное образование) Тракторарский (наименование)  
 С/д (поселение) Тракторарск (наименование)  
 Площадь, проспект, переулок ул. Тракторарская д. 2-в

Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
Инвентарный	94.0.8					
Реестровый ОТИ	248					
Сводного реестра Ростовской области						
Катастровый земельного участка	68	68	37	024	2005	001
	А	Б	В	Г	Д	Е

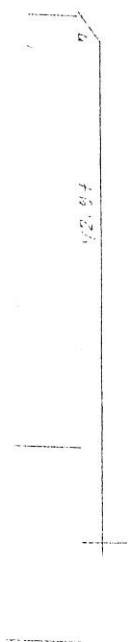
Обследования объекта учета «24» март 2005 г.

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

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Тракторарский (с) отдел ТУФМ РО</u>	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись
<u>Тимошенко В.И.</u>	<u>Тимошенко В.И.</u>

Г. Описание (содержание) технической документации

Наименование составных частей технического паспорта	Номера листов	Дата составления	Примечание
2	3	4	5
Книжка технического устройства	2	15.06.2005	
Техническое описание	10, 11, 15		
Технической документации	4, 9, 11, 17		
Технический паспорт	12, 13, 16, 18		



Вид права	Доля	Правобладатель	Документы основания	Дата
собств.		Закрытое акционерное общество, Магичабыл	Республика Татарстан Трестарского район. суда Ровов обл от 03.10.2005г	18.11.2005г
	мкв 9 к/к, г - 78,5 м <sup>2</sup>		св-во от 14.11.2005г сер. вл № 1274998	
	мкв 13 - 32,8 м <sup>2</sup>		св-во от 14.11.2005г сер. вл № 1275000	
	мкв 9 - 53,6 м <sup>2</sup>		св-во от 14.11.2005г сер. вл № 1274999	
собств.	мкв, к/к 9-78,5 м <sup>2</sup>	Терасишев Табар Нискояев	договор купн прод. 30.06.2005г населенное м/о № 21.11.20.05.	
	мкв 18 32,8 м <sup>2</sup> мкв 4 - 53,6 м <sup>2</sup>		№ 60 с ГРН - 27.12.2005г	

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

Площадь участка		Незастроенная площадь				
м	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
	27804	1827,41			19916,6	

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

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



№ \_\_\_\_\_ Приложение

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения) Знаменская ул. 2-б ул. (пер.) № \_\_\_\_\_

Этаж	Литер по плану	Стая	Помещение	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. разбивка по помещению										Итого	Почта
						Жилая	Вспомогател.	Освоит.	Вспомогател.	Жилая	Вспомогател.	Жилая	Вспомогател.	Жилая	Вспомогател.		
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	101	101	1	Спальня	11,60 x 5,60			6,50									6,50
	2		2	Спальня	5,50 x 2,50			13,8									
	3		3	Спальня	5,50 x 2,60			14,3									
	4		4	Спальня	5,65 x 2,60			14,7									
	5		5	Спальня	5,65 x 2,60			14,7									
	6		6	Спальня	5,65 x 2,60			14,7									
	7		7	Спальня	5,65 x 2,60			14,7									
	8		8	Спальня	5,65 x 2,60			14,7									
	9		9	Спальня	10,40 x 5,65 - 4,40 x 4,40			52,6									
	10		10	Коридор	1,90 x 1,25				2,4								
	11		11	Коридор	2,30 x 1,25				2,9								
	12		12	Коридор	2,28 x 1,33				3,0								
	13		13	Спальня	14,50 x 5,65 - 2,50 x 1,60 - 3,0 x 1,02			72,1									
	14		14	Коридор	1,72 x 1,05				1,8								
	15		15	Коридор	1,72 x 1,55				2,7								
	16		16	Спальня	6,0 x 2,50			15,0									
	17		17	Спальня	6,0 x 2,40			14,4									
	18		18	Спальня	5,95 x 5,50			32,7									
	19		19	Спальня	12,05 x 2,60 - 1,20 x 1,640			30,9									





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

Итера 2 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки штукатурка

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

Итого: 100 x 30.30 x

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

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

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

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

Итого: 100 x x  
*66,6*

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

Приложение

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

ул. (пер.) №

Трассово-коммунальная № 2-Б

к поэтажному плану здания (строения)

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения										18	19				
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17						
Легенда	Литер по плану	Этаж	Помер помещения	Помер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Жилая	Вспомогател. жил.	Вспомогател. нежил.	Жилая	Вспомогател. жил.	Вспомогател. нежил.	Жилая	Вспомогател. жил.	Вспомогател. нежил.	Жилая	Вспомогател. жил.	Вспомогател. нежил.	Итого	Высота помещений		
15.16.2005	Г	I		1	Жилая	36.60 x 23.40	856,4												856,4		2,30	
						Вспомогател. жил.	856,4															

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Торгово-офисный № 5 ул. (пер.) №

Приложение

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. распределенная под помещения										18	19
							основная		вспомогат.		вспомогат.		вспомогат.		вспомогат.			
Дата выдан	Литер по эта- жу	Этаж	Помеще- ние	Номер конта- ина	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутренне- му обмеру	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Итого	
15.06.2019	10	I		1	Офисный	$10,35 \times 5,48$			56,7									56,7
						$Всего по плану$			56,7									



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

№ \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 № \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

Итого: 100  
 9540 2050 x x

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

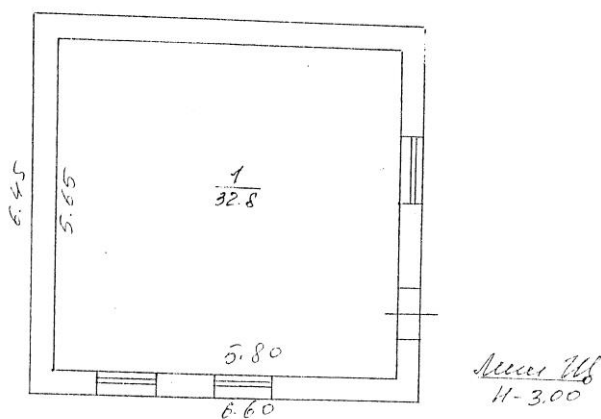
**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**

№ 17 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 7  
 Вид капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон		18	10	18	30	5.40		
а) Стены и их наружная отделка	бетон		26	10	26	30	7.80		
б) Перегородки									
Перекрытия	чердачное	бетон	11	10	11	30	3.30		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	засеянная черепица		8	10	8	30	2.40		
Полы	бетон		7	10	7	30	2.10		
Проемы	оконные								
	дверные	дерево	11	10	11	30	3.30		
Внутренняя отделка	штукатурка		2	10	2	30	0.60		
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	штукатурка		12	10	12	30	3.60		

Итого: 100 x 28.50 x

Исчислит износ, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$   $\frac{95.00}{30.1}$



Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области		инв. № 9488
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. <u>Транспортная</u> №2-б Литер <u>ИИ</u>		М 1 : 100
Дата	Фамилия И.О.	Подпись
15.06.2005	Исполнитель <u>Свешникова Н.И.</u>	<u>[Signature]</u>
18.06.05	Проверил <u>Ковалев И.В.</u>	<u>[Signature]</u>
18.06.05	Директор <u>Томасова С.И.</u>	<u>[Signature]</u>





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

Литера 708 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

Итого: 100 x x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$   $\frac{98.40}{30} = 328.00$

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

Наименование конструктивных элементов	Итого	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера											
Фундаменты	каменка	10	10	10								
Стены и перегородки	каменка	34	10	34								
Перекрытия	железобетон	16	10	16								
Крыша	засыпка	7	10	7								
Полы	бетон	8	10	8								
Проемы	проемы	8	10	8								
Отделочные работы	штукатурка	4	10	4								
Электроосвещение	кв.м	3	10	3								
Прочие работы	проемы	10	10	10								
<b>ИТОГО</b>	<b>307</b>	<b>100</b>	<b>x</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>x</b>			<b>100</b>	<b>x</b>	

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
						удельный вес	группы капитальности	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Ванная комната	4	85	м <sup>3</sup>	11.70	1.00	1.00	0.95					11.12	52.86	587.80	30	411.76
2	Кухня	4	85	м <sup>3</sup>	22.6	1.00	1.00	0.95					21.47	19.8	425.1	30	297.6
10	Жилая комната	4	82	м <sup>3</sup>	33.3	0.95	1.00	0.95					30.96	2.80	841.7	30	589.2
11	Жилая комната	4	82	м <sup>3</sup>	33.3	1.05	1.00	0.95					30.96	2.66	759.6	30	559.7
12	Жилая комната	4	16	м <sup>2</sup>	6.5	1.00	1.00	0.94					4.93	23.17	214.25	0	214.25

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

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

**XII. Исчисление стоимости служебных пристроек**

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

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

Итого по строке	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
	Абсолютная Зонка	исполнительный материал	370х130х200	1402	4	110	м <sup>3</sup>	36,0			403	45	222

**XIV. Общая стоимость (в рублях)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	103565	78924			403	222	103968	79146

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
06.06.19	техник	Семетова А.И.	[Подпись]				
08.06.19				Кобелев В.И.	[Подпись]	Тимофеев А.И.	[Подпись]

Приложение № 1  
к приказу от 23.06.2005 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Трассбаркесей (с) фирмсаал Г У П Т И Р О  
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Раздольский цех Трусово-сдаточный цех Административной межмуниципальной  
(наименование объекта) проходная

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская  
(наименование)  
Ион (муниципальное образование) Трассбаркесей  
(наименование)  
род (поселение) Трассбаркесей  
(наименование)  
ица (площадь, проспект, переулок) Трасспортная № 2-ВН

Учетные данные:

Золнер	Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Инвентарный	8273					
	Реестровый ОТИ	247					
	Сводного реестра Ростовской области						
	Кадастровый земельного участка	61	61	37	1021/2005	241	
		А	Б	В	Г	Д	Е

а обследования объекта учета « 19 » июль 2005 г.

ые отметки \_\_\_\_\_

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

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







Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
собствен.	шесть №1 870,8 кв.м	ООО "Манвичабев Рашение - Рилос"	Протокол сессии крайнего суда Решение. вкл. от 04.07.2005г св-во о з/п. от 10.05.05г сер. в/н № 274671	12.10.2005г р-247
	шесть №3 1032,3 кв.м		св-во о з/п. от 04.10.05г сер. в/н № 274669	
	шесть №4 1745,2 кв.м		св-во о з/п. от 04.10.05г сер. в/н № 274640	
	шесть №4 4540,4 кв.м		св-во о з/п. от 04.10.05г сер. в/н № 274668	

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

им	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
20320	7794,5	1628,5			10897	
1180						

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

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

V. Общие сведения

наименование Разборочный цех Тригоссадатомовский цех Армянского корпуса Тригоссадатомовского

назначение \_\_\_\_\_

число мест (мощность) \_\_\_\_\_

1) \_\_\_\_\_  
2) \_\_\_\_\_  
3) \_\_\_\_\_

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

наименование	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
2	3	4	5	6	
A	Разборочный цех	$48,90 \times 36,85$	1802	7,70	13875
A <sup>1</sup>	Армянский корпус	$18,60 \times 12,50$	232,5	6,30	1465
A <sup>1A</sup>	подвал	$18,60 \times 12,50$	232,5	2,50	581
A <sup>2</sup>	диспетчерская	$12,70 \times 5,04$	64,0	6,00	384
A <sup>2A</sup>	пристройка к разбору	$14,0 \times 2,60$	36,4	4,40	160
A <sup>2A1</sup>	пристройка к м. цеху	$4,35 \times 1,40$	6,1	6,00	37
A <sup>2A2</sup>	пристройка к м. цеху	$5,04 \times 2,30$	11,6	1,75	20
A <sup>2A3</sup>	коридор к адм. зданию	$3,05 \times 1,874 + \frac{2,22 + 1,52}{2} \times \frac{1,85 \times 1,10}{2}$	9,4	2,50	24
A <sup>3</sup>	Главный корпус	$34,15 \times 12,15$	414,9	8,85	3672
A <sup>4</sup>	Тригоссадатомовский цех	$73,10 \times 55,05$	4024,2	7,60	30584
		$5,10 \times 18,80$	958,8	6,80	6520
			4983		37101
A <sup>7</sup>	подвал	$3,17 \times 4,90 + 6,40 \times 6,40$	56,5	4,00	226
Г	навес	$28,30 \times 5,60$	158,5		
A <sup>6</sup>	Пролозная	$5,10 \times 3,85$	19,6	3,15	62

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

к поэтажному плану здания (строения) *Доминская улица 2-6/1*

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Литер помещения	Литер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предельная по помещениям											Итого	Всего по помещению
							жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая	вспомогател.-жилая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
<i>400/1</i>				1	<i>Особняк</i>	$26.60 \times 26.25 + (3.50 \times 2.75) / 4 \times 2 \times 4.0$		<i>1459.6</i>											
				2	<i>Особняк</i>	$1.90 \times 5.20 + 1.90 \times 2.40$		<i>142.6</i>											
				3	<i>Особняк</i>	$5.20 \times 4.35$		<i>22.5</i>											
				4	<i>Особняк</i>	$6.10 \times 4.35$		<i>26.6</i>											
				5	<i>Особняк</i>	$7.50 \times 4.40$		<i>33.3</i>											
				6	<i>Особняк</i>	$8.10 \times 4.50$		<i>36.5</i>											
				7	<i>Особняк</i>	$12.0 \times 6.20$		<i>74.4</i>											
	<i>а</i>				<i>всего</i>	$13.20 \times 2.20$		<i>29.0</i>											
					<i>итого:</i>			<i>1762.290</i>										<i>1762.290</i>	

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение

подэтажному плану здания (строения) Административное здание ул. (пер.) № 2-6/1

Итого	Высота помещений	Литер по плану	Этаж	Литер помещений	Назначение помещений	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. подразделенная по помещениям										Итого	
							жилья	вспомогател-ная	жилая	вспомогател-ная	жилая	вспомогател-ная	жилая	вспомогател-ная	жилая	вспомогател-ная		жилая
18							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		Вос 11	1 этаж	1	вспомогател	5,57 x 2,90				16,0								
				2	вспомогател	11,90 x 1,35				16,2								
				3	офисовые	5,52 x 4,20			13,2									
				4	офисовые	5,52 x 1,65			9,1									
				5	вспомогател	2,05 x 1,60			3,3	2,5								
				6	вспомогател	2,05 x 1,60			3,3	3,3								
				7	вспомогател	2,05 x 1,60			3,3	3,3								
				8	вспомогател	5,55 x 4,35 - (3,20 x 2,25)				16,9								
				9	вспомогател	5,50 x 2,90				16,0								
				10	офисовые	3,90 x 3,15			12,3									
				11	офисовые	4,35 x 3,90			17,0									
				12	офисовые	3,90 x 2,18			8,5									
				13	офисовые	4,85 x 3,90 - (1,65 x 1,62)			16,2									
				14	офисовые	1,50 x 1,50			2,3									
				15	офисовые	3,90 x 2,80			10,9									
						вспомогател по 1 этажу			16,5	16,1							167,2	
			Итого	1	вспомогател	5,57 x 2,90				16,0								
			2	офисовые	5,50 x 6,10			33,6										
			3	офисовые	4,00 x 3,53			14,1										

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) *Домовладения № 26/1* ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Стаж	Высота помещений	Назначение помещений	Формула площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. разграниченная под помещения										Итого	Высота помещений
						жилья	вспомогател. (админ.)	жилая	вспомогател. (админ.)	жилая	вспомогател. (админ.)	жилая	вспомогател. (админ.)	жилая	вспомогател. (админ.)		
						8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	4			вспомогател.	11,20 x 5,40 / 9,50 x 4,20				23,3								23,3
	5			вспомогател.	5,65 x 4,00				22,6								
	6			вспомогател.	5,40 x 2,83				15,3								
	7			вспомогател.	2,45 x 2,00				4,9								
	8			вспомогател.	1,75 x 1,20				2,1								
	9			вспомогател.	1,75 x 1,40				2,5								
	10			вспомогател.	2,45 x 1,50				3,7								
	11			вспомогател.	1,77 x 1,20				2,1								
	12			вспомогател.	1,77 x 1,48				2,6								
	13			вспомогател.	5,50 x 3,60				19,8								
	14			вспомогател.	2,70 x 0,96				2,6								
	15			вспомогател.	2,70 x 0,90				2,4								
	16			вспомогател.	5,50 x 2,90				16,0								
					всего по этажу				33,6							183,6	
					всего по плану №1				198,6							370,8	

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Административное здание № 6/А ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему объему	Площадь по внутреннему объему в кв. м, определяемая после помещения										Итого	Всего помещений		
						ж/т	вспомогател.	основная	вспомогател.	нижн.	вспомогател.	нижн.	вспомогател.	нижн.	вспомогател.			нижн.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
02.05.2019	4/А									15,5									2,52
					5,52 x 2,80				21,7										
					5,52 x 3,93				19,9										
					5,52 x 3,60				16,3										
					5,52 x 2,95					15,7									
					5,52 x 2,85					3,6									
					2,85 x 2,85					22,7									
					4,65 x 1,55					4,6									
					3,85 x 1,20				13,7										
					3,85 x 3,55				18,4										
					4,78 x 3,85					2,6									
					2,20 x 1,20					1,4									
					1,20 x 1,15					2,8									
					1,30 x 1,15														
					2,18 x 1,30														
					3,85 x 2,50				9,6										
					3,85 x 1,90				7,3										
					итого:				169,74										177,3
									245,5										548,7

Идентификация		год постройки	Вид внутренней отделки				Число этажей			
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	каменные									
Стены и их наружная отделка	кирпичная		6	10	6	15	0.90			
Перегородки	кирпичная		17	10	17	20	3.40			
Чердачное	каменные		30	10	30	15	4.50			
Междуэтажное										
Подвальное										
Крыша	бетонная черепица									
Полы	бетонные		9	10	9	20	1.80			
Оконные	деревянные									
Дверные	деревянные		8	10	8	20	1.60			
Внутренняя отделка	штукатурка		5	10	5	15	0.75			
Отопление										
Водопровод										
Вентиляция										
Канализация										
Электрические сети	электропроводка		22	10	22	15	3.30			
Стеклопакеты										
Лифты										
Другие работы	штукатурка		3	10	3	20	0.60			

Итого: 100 x x x

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

$\frac{100 \times 16.85}{177}$

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строящему (р. 7 х р. 6) / 100	Текущие изменения износа в %	
								элементов	к строящему
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобетон		4	10	4	15	0,60		
Стены и их наружная отделка	кирпичная		18	10	18	20	3,60		
Перегородки	кирпичная		5	10	5	15	0,75		
Чердачное	железобетон								
Междуэтажное	железобетон		8	0	8	15	1,20		
Надподвальное									
Крыша	железобетон		11	10	11	20	2,20		
Полы	железобетон		10	10	10	20	2,00		
Оконные	деревянные		10	0	10	20	2,00		
Дверные	деревянные								
Внутренняя отделка	штукатурка		12	0	12	15	1,80		
Отопление									
Водопровод	медь								
Канализация	пластик		7,2	10	7,2	15	1,08		
Водоснабжен.									
Лифты									
Электроосвещение	железобетон		4,8	10	4,8	15	0,72		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лестницы									
Прочие работы	железобетон		4	10	4	20	0,80		

Итого: 100 x 16,75 x x

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

94,00

16,75



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

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

Классификация: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								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								
Междуэтажное	ж/бетон		8	10	8	15	1.20		
Надподвальное									
Крыша	Земляная чердак		11	10	11	20	2.20		
Полы	деревяст. паркет		10	10	10	20	2.00		
Оконные	двухств. деревянные		10	10	10	20	2.00		
Дверные	дверные								
Внутренняя отделка	линолеумная обоя		12	10	12	15	1.80		
Отопление									
Водопровод	водопровод								
Канализация	канализация		7.2	10	7.2	15	1.08		
Средства водоснабжен.									
Лифты									
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							x	x	x
94.00							16.75		

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

Приложение

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения жилого здания											Итого	Высота помещений
							Жилая	Вспомогател. жилые	Жилые	Вспомогател. жилые	Жилые	Вспомогател. жилые	Жилые	Вспомогател. жилые	Жилые	Вспомогател. жилые	Жилые		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
20.08.2005	А1	I		1	вспомогател.	$3.75 \times 1.35$				5.1									
	А2			2	жилая	$5.60 \times 4.15$			23.2										
				3	жилая	$5.65 \times 4.15$			23.4									4-2	
	А2			4	вспомогател.	$4.15 \times 7.80$			7.5										
					Итого:				46.6	12.6							59.2		

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

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

Итого: 100  
 92-00 16-75 x x

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

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

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

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

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) *Административное здание 2-6/11*

ул. (пер.) №

Приложение

1	2	3	4	5	6	7	Итого по внутреннему обмеру в кв. м. предельных под помещениями										18	19	
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
Дата записи	Литер по п/а	Этаж	Номер помещ.	Номер комна-ты	Помещение	Формула подсчета площади по внутренне-му обмеру	Жилая	Вспомог-гельная	основная	вспомог-гельная	Жилая	вспомог-гельная	Жилая	вспомог-гельная	Жилая	вспомог-гельная	Итого	Высота поме-щения	
	А3	I		1	Ванная	2.30 x 1.50			3.5										
				2	Кухня	3.12 x 3.00			9.4										
				3	Кухня	3.12 x 2.92			9.1										
				4	Ванная	6.01 x 3.51 = 3.21 x 1.60				19.8									
				5	Ванная	2.13 x 1.75				3.7									
				6	Ванная	1.95 x 2.15				4.2									
				7	Ванная	9.95 x 5.96 = (4.22 x 2.32)				43.5									
				8	Ванная	5.47 x 2.65				14.5									
				9	Кухня	5.70 x 5.60			31.9										
				10	Ванная	5.90 x 5.60				33.0									
				11	Ванная	5.60 x 2.75				15.4									
				12	Ванная	11.2 x 3.3 x 2.635 = (2.98 x 4.10)				40.9									
				13	Ванная	4.07 x 3.70				15.1									
				14	Ванная	1.32 x 0.82				1.1									
				15	Ванная	1.93 x 1.74				3.0									
				16	Ванная	2.75 x 1.70 = (0.94 x 1.00)				3.7									
				17	Ванная	1.92 x 0.80				0.9									
				18	Ванная	7.20 x 4.10 = (3.75 x 3.00)				18.3									
				19	Ванная	1.93 x 1.92				2.7									
				20	Ванная	1.88 x 1.95				2.7									

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Торгово-сервисная 2-эта

ул. (пер.) №

к поэтажному плану здания (строения)

ПОЭТАЖНО

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. Предназначение под помещения								Итого	Высота помещений	Литер по плану	Этаж				
							жилая	нежил.	основная	вспомогательная	жилая	нежил.	вспомогательная	жилая					нежил.	вспомогательная		
				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
			21		вспомогат.	4.10 x 1.97				8.1												
			22		вспомогат.	4.30 x 4.10				17.6												
			23		вспомогат.	2.54 x 0.97				2.5												
			24		вспомогат.	2.86 x 1.77				4.4												
			25		вспомогат.	2.54 x 0.93				2.4												
			26		вспомогат.	3.65 x 2.16				7.9												
			27		вспомогат.	5.60 x 2.75				15.4												
			28		коридор	2.66 x 1.54 + 1.04 x 0.64				7.1												
						Итого по 1 этажу			50.4	29.99												344.3

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Транспортная З-ВН ул. (пер.) № 7

При

изложение

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения								18		
							8	9	10	11	12	13	14	15		16	17
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	Итого
19.05.2019	НЗ	177		1	вспомогательный	5.60 x 2.75				15.4							
				2	основная	12.35 x 5.60		69.8									
				3	основная	8.00 x 5.60		44.8									
				4	вспомогательный	3.04 x 1.80			5.5								
				5	вспомогательный	3.65 x 1.98											
				6	вспомогательный	1.76 x 1.65				4.2							
				7	вспомогательный	1.80 x 1.76				2.9							
				8	вспомогательный	2.10 x 1.70				3.2							
				9	вспомогательный	2.10 x 1.80				3.6							
				10	вспомогательный	3.04 x 1.80				3.8							
				11	основная	20.75 x 5.60				5.5							
				12	вспомогательный	5.60 x 4.78			116.2								
				13	вспомогательный	4.60 x 2.04 x 3.83 x 6.10 x 5.3				26.8							
				14	вспомогательный	3.48 x 3.72				28.7							
				15	вспомогательный	5.60 x 2.75				22.9							
						Итого по плану:				15.4							
										230.2							361.1

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Трансформаторная 2-6Н ул. (пер.) №           

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										Итого
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещ.	Номер комнаты	Назначение помещений	Формулы площади помещений по внутреннему обмеру	Жилая	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Жилая	Вспомогательная	Жилая	Вспомогательная	Жилая	Вспомогательная	
2018.08.13	НЗ	III этаж		1	вспомогат.	5.60 x 2.75									154		0
				2	вспомогат.	4.52 x 1.38									242		
				3	вспомогат.	4.00 x 3.04									12.3		
				4	вспомогат.	4.00 x 2.54									10.2		
				5	вспомогат.	7.05 x 3.53									27.7		
				6	вспомогат.	3.93 x 1.20									4.7		
				7	вспомогат.	2.25 x 1.93									4.3		
				8	вспомогат.	2.25 x 1.85									4.2		
				9	вспомогат.	4.02 x 2.75									11.1		
				10	вспомогат.	2.93 x 1.30									3.8		
				11	вспомогат.	5.68 x 1.35									7.7		
				12	вспомогат.	2.13 x 1.40									3.0		
				13	вспомогат.	2.23 x 2.08									4.6		
				14	вспомогат.	2.78 x 1.30									3.6		
				15	вспомогат.	2.83 x 2.25 (110x102)									6.2		
				16	вспомогат.	5.60 x 2.75									15.4		
				17	вспомогат.	1.95 x 1.40									2.7		
				18	основная	3.63 x 2.04			7.4								
				19	основная	5.55 x 3.45			19.1								
				20	основная	5.67 x 2.98			16.9								



Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Триумф-офис № 2-611 ул. (пер.) № \_\_\_\_\_

ПОЭТ.

Дата записи	Литер по пла-ну	Этаж	Номер поме-щения	Номер комна-ты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутренне-му обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										Итого		
							жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая		жилая	жилая
								8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
			21		Основная	6.15 x 5.38				33.1									
			22		Основная	5.42 x 2.80				15.2									
			23		Основная	5.42 x 2.77				15.0									
			24		Основная	2.77 x 5.37				14.9									
			25		Основная	5.37 x 2.86				15.4									
			26		Основная	5.78 x 5.40				31.2									
						Итого по № 272 этаж!				168.2									329.9
						Итого по № 272 этаж!				448.8									7032.3

власник

Присяге

ЕКСПЛІКАЦІЯ

К поэтажному плану здания (строения) *Тришмортысь 2-й/1* ул. (пер.) №

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения								18				
							8	9	10	11	12	13	14	15		16	17		
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Целостное помещение	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	
	<i>Н/4</i>								<i>37,87</i>										
			1		<i>Спальня</i>	<i>3,8 x 3,30 (3,77 x 3,29 (3,65))</i>													
			2		<i>Спальня</i>	<i>8,70 x 6,0</i>			<i>52,2</i>										
			3		<i>Спальня</i>	<i>6,0 x 3,90</i>			<i>23,4</i>										
			4		<i>Спальня</i>	<i>14,05 x 5,60</i>			<i>78,7</i>										
			5		<i>Спальня</i>	<i>17,85 x 14,05</i>			<i>250,8</i>										
			6		<i>Спальня</i>	<i>12,65 x 3,33</i>			<i>42,1</i>										
			7		<i>Спальня</i>	<i>22,56 x 12,40</i>			<i>280,1</i>										
			8		<i>Спальня</i>	<i>6,00 x 5,00</i>			<i>30,0</i>										
			9		<i>Спальня</i>	<i>6,00 x 5,00</i>			<i>30,0</i>										
			10		<i>Спальня</i>	<i>12,15 x 7,05</i>			<i>85,8</i>										
						<i>Спальня</i>	<i>Спальня</i>		<i>45,04</i>										<i>45,04</i>
	<i>5</i>		1		<i>Спальня</i>	<i>11,50 x 7,13</i>			<i>82,0</i>										
			2		<i>Спальня</i>	<i>11,90 x 11,50</i>			<i>136,8</i>										
			3		<i>Спальня</i>	<i>26,85 x 11,90</i>			<i>319,5</i>										
			4		<i>Спальня</i>	<i>10,55 x 5,80 - (3,78 x 3,42)</i>			<i>48,3</i>										
			5		<i>Ванная</i>	<i>1,40 x 1,40</i>			<i>2,0</i>										
			6		<i>Ванная</i>	<i>1,40 x 1,30</i>			<i>1,8</i>										
			7		<i>Ванная</i>	<i>3,05 x 2,95</i>			<i>9,0</i>										
			8		<i>Ванная</i>	<i>2,70 x 1,55</i>			<i>4,2</i>										

К ПОСТАТЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

ЭКСПЛИКАЦІЯ

ул. (пер.) №

Прикладне

1	2	3	4	5	6	7	8										18	19	
							Інформація про внутрішній об'єкт у кв. м. Предназначення под помешення												
Дата заявки	Літер по плану	Етаж	Номер помещення	Номер комнаты	Назначение помещения	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая
				9	жилые	9,15 x 5,80			537										
				10	жилые	9,06 x 5,80			525										
				11	жилые	5,80 x 5,56			32,4										
				12	жилые	5,48 x 2,04			11,3										
				13	жилые	2,60 x 2,06 - (115 x 0,60)			4,4										
				14	жилые	11,55 x 10,50 - (837 x 2,01) / 2			100,9										
						площадь по шир. 8 ч 45			538,8										
									899,4										
									3700,4										

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

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

Итого: 100  $\frac{1825}{100} \times \times$

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

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

ра А5 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 на капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки мрамор

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 6)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<u>ж/бетон</u>		10	10	10	15	1.50			
а) Стены и их наружная отделка	<u>кафельные</u>		34	10	34	20	6.80			
б) Перегородки	<u>картонные</u>									
в) Чердачное, междуэтажное, надподвальное	чердачное	<u>ж/бетон</u>	16	10	16	15	2.40			
	междуэтажное									
	надподвальное									
Крыша	<u>досочная с кровлей</u>		7	10	7	20	1.40			
Полы	<u>бетон</u>		8	10	8	20	1.60			
	<u>однослойный линолеум</u>		8	10	8	20	1.60			
оконные	<u>деревянные</u>									
дверные	<u>деревянные</u>									
Внутренняя отделка	<u>мраморная облицовка</u>		4	10	4	15	0.60			
Самостоятельные и застроенные объекты, входящие в состав объекта оценки	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение	<u>электричество</u>		3	10	3	15	0.45		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
Прочие работы	<u>прочие</u>		10	10	10	20	2.00			

Итого: 100  
 $\frac{100 \times 18}{100 - 82} = 18.35$

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

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

Прилож.

1	Дата записи	2	Литер по плану	3	Этаж	4	Номер помещения	5	Номер комнаты	6	Наименование помещения	7	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру:		Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предельно возможных помещений										18	Итого					
													8	9	10	11	12	13	14	15	16	17									
		<i>№ 6</i>		<i>I</i>				<i>1</i>		<i>2</i>	<i>Полковая</i>	<i>3,30 x 4,10</i>		<i>6,9</i>																<i>М.З</i>	<i>2</i>
											<i>Кладовая</i>	<i>2,30 x 1,85</i>		<i>4,3</i>																<i>М.З</i>	

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

ра 14 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 на капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 6)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<i>камень</i>		9	10	9	15	1,35			
а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>		17	10	17	20	3,40			
б) Перегородки	<i>кирпичные</i>									
в) чердачные	<i>деревянные</i>		12	10	12	15	1,80			
	междуэтажные									
	надлюдувальное									
Крыша	<i>шифер</i>		8	10	8	20	1,60			
Полы	<i>деревянные</i>		6	10	6	20	1,20			
д) оконные	<i>одна четверть</i>									
	<i>прочие</i>		27	10	27	20	5,40			
дверные	<i>прочие</i>									
Внутренняя отделка	<i>использована под</i>		2	10	2	15	0,30			
е) санитарно- и электротехнические устройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение	<i>электропроводка</i>		11	10	11	15	1,65		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
Прочие работы	<i>прочие</i>		8	10	8	20	1,60			

Итого: 100  
 $\frac{18,30}{100,00} \times 100 = 18,30\%$

коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  *18,3%*

11. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№: 14/1 Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: \_\_\_\_\_  
 № капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								элемент	к строению	
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	1.50			
Стены и их наружная отделка	штукатурка		34	10	34	20	6.80			
Перегородки	штукатурка									
чердачное	штукатурка		16	10	16	15	2.40			
междуэтажное										
надподвальное										
Крыша										
Полы	бетон		8	10	8	20	1.60			
оконные										
дверные	штукатурка		8	10	8	20	1.60			
Внутренняя отделка										
отопление										
водопровод										
канализация										
горячее водоснабжен.										
ванны										
электроосвещение	неисправность		3	10	3	15	0.45			
радио										
телефон										
вентиляция										
лифты										
Прочие работы										

Итого: 100  
 79.0 19.35 x x

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



Вид	Наименование	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес с поправкой			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес с поправкой		
		Удельный вес	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес	Поправка	Удельный вес с поправкой				
Родки	бетон	35	10	35	бетон	11	10	11	бетон	11	10	11	бетон	11	10	11
	кирпич	30	10	30	кирпич	26	10	26	кирпич	26	10	26	кирпич	26	10	26
	штукатурка	6	10	6	штукатурка	4	10	4	штукатурка	4	10	4	штукатурка	4	10	4
	защита	5	20	5	защита	13	10	13	защита	13	10	13	защита	13	10	13
	бетон				бетон	7	10	7	бетон	7	10	7	бетон	7	10	7
	крыша				крыша	14	10	14	крыша	14	10	14	крыша	14	10	14
	окна				окна	4	10	4	окна	4	10	4	окна	4	10	4
Итого		100	x	100	100	x	100	100	x	100	x	100	100	x	100	
Родки	бетон	11	10	11	бетон	11	10	11	бетон	11	10	11	бетон	11	10	11
	кирпич	26	10	26	кирпич	26	10	26	кирпич	26	10	26	кирпич	26	10	26
	штукатурка	4	10	4	штукатурка	4	10	4	штукатурка	4	10	4	штукатурка	4	10	4
	защита	13	10	13	защита	13	10	13	защита	13	10	13	защита	13	10	13
	бетон				бетон	7	10	7	бетон	7	10	7	бетон	7	10	7
	крыша	14	10	14	крыша	14	10	14	крыша	14	10	14	крыша	14	10	14
	окна				окна	18	10	18	окна	18	10	18	окна	18	10	18
Итого		100	x	100	100	x	100	100	x	100	x	100	100	x	100	

Определение восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Вид	Наименование	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
				Удельный вес	Группы капитальности	Климатический район					
бетон	26	36	м <sup>3</sup> 66	1.00	100	0.95	6.27	73875	86996	17	72207
кирпич	4	50	м <sup>3</sup> 23.9	0.94	100	0.95	21.34	1465	31263	18	25636
штукатурка	4	85	м <sup>3</sup> 19.10	0.79	100	0.95	14.33	581	8326	18	6827
защита	4	85	м <sup>3</sup> 22.6	0.92	100	0.95	19.75	384	7584	18	6219
бетон	4	12	м <sup>3</sup> 11.7	1.00	100	0.95	11.12	30584	340094	18	272971

XI. Техническое описание служебных пристроек

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

Наименование	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Дефакто стоимость, руб.
					Удельный вес	группы капитальности	климатический район										
Уд. вес	4	98	м <sup>3</sup>	36,6	1,00	1,00	0,95						34,77	62	2156	18	17,68
Строитель	4	93	м <sup>3</sup>	11-10	0,79	1,25	0,95						10,41	160	1666	20	1333
Строитель	4	93	м <sup>3</sup>	11-10	0,79	1,25	0,95						10,41	37	385	20	308
Строитель	4	93	м <sup>3</sup>	11-10	0,68	1,25	0,95						8,96	20	179	20	143
Уд. вес	4	93	м <sup>3</sup>	11-10	0,89	1,25	0,95						11,73	24	282	0	282
Уд. вес	4	52	м <sup>3</sup>		1,00	1,00	0,95						25,08	3672	92094	18	75574

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
менты												
перегородки												
ытия												
ы												
ичные работы												
осаещение												
е работы												
<b>ИТОГО</b>		100	x			100	x			100	x	
упы для подсчета ади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
менты												
перегородки												
ытия												
ы												
ичные работы												
осаещение												
е работы												
<b>ИТОГО</b>		100	x			100	x			100	x	
упы для подсчета ади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование пристроек	№ оборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					Удельный вес	климатический район						
покрыт	4	28	м <sup>3</sup>	18691	0,76	0,95			226	13495	45	7422
навес	4	29	м <sup>2</sup>	18,5	0,65			12,03	1585	1907	0	1907

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

наименование объектов и сооружений	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
забор	металлический на шпиль	40,75	2,0	81,5	4	107	см	10,7		436	0	436
забор	мет. сетка	132,2	1,25	165,3	26	150	см	9,2		1216	15	1034
ворота	металлический	4,55	2,30	10,5	4	107	см	10,7		49	0	49
забор	металлический	153,3	2,0	306,6	4	106	см	23,9		3664	20	2931
ворота	металлический	7,4	1,60	11,8	4	107	см	10,7		79	20	63
кассета	металлический	0,95	1,50	1,4	26	151	см <sup>2</sup>	22,6		32	0	32
кассета	металлический	0,95	1,50	1,4	26	151	см <sup>2</sup>	22,6		32	0	32
мощение	каменная			218,5	26	156	см <sup>2</sup>	11,2		2425	0	2425
забор	каменная	15,20	3,0	45,6	4	105	см	39,5		600	0	600
мощение	асфальт			141,2	26	156	см <sup>2</sup>	4,8		6778	40	4067

XIV. Общая стоимость (в рублях)

	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
69	643527	528569	15402	2329	15011	11669	673940	542567

Исполнители			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
техник	Валкимов ИИ	<i>ИИ</i>	М. Кобелева	<i>М. Кобелева</i>	Тимошенко Т.Н.	<i>Т.Н. Тимошенко</i>

КП.1

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

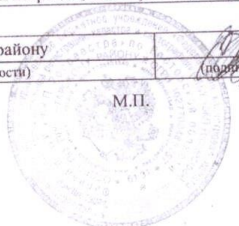
Лист №	1	Всего листов:	2
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			

"17" января 2014 г. № 61/001/14-24041	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:83
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	347540 Ростовская область, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-в/1		
2	Основная характеристика:	площадь	750.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Бетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2907240.25		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	61:31:0110116:4		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	8273		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области		

Отдел по Пролетарскому району		Начальник отдела
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
		А.В. Чернышова



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

КП.2

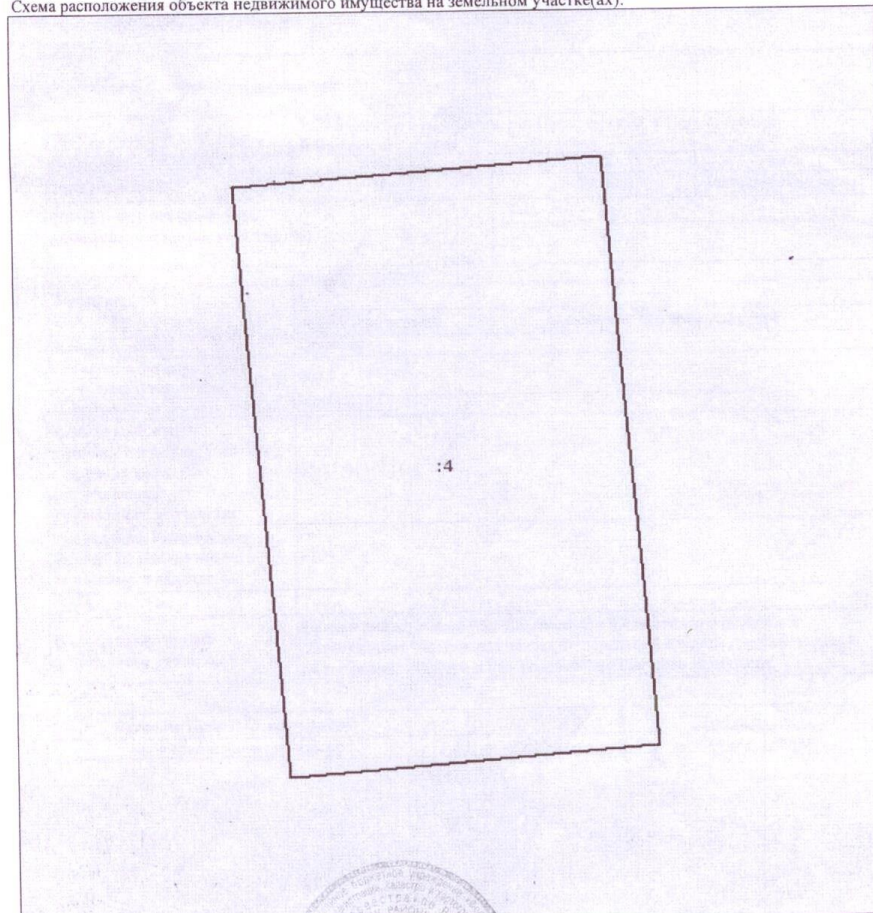
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

"17" января 2014 г. № 61/001/14-24041	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:83

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)	М.П.	Инициалы, фамилия
--	------	-------------------

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116				
5	Предыдущие номера:	61:31:110116:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.01.2006		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2-в					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственных целей					
12	Площадь: 218047/-51,69 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 10266498,15 руб.					
14	Система координат: СК кадастрового округа					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Владельцы инвестиционных паев	общая долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009	Размер доли: 1/1	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 61:31:0110116:3.					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

(полное наименование должности) \_\_\_\_\_

З.А.М. НАЧАЛЬНИКА  
ОТДЕЛА  
А.В. ЧЕРНИКОВА  
(инициалы, фамилия)

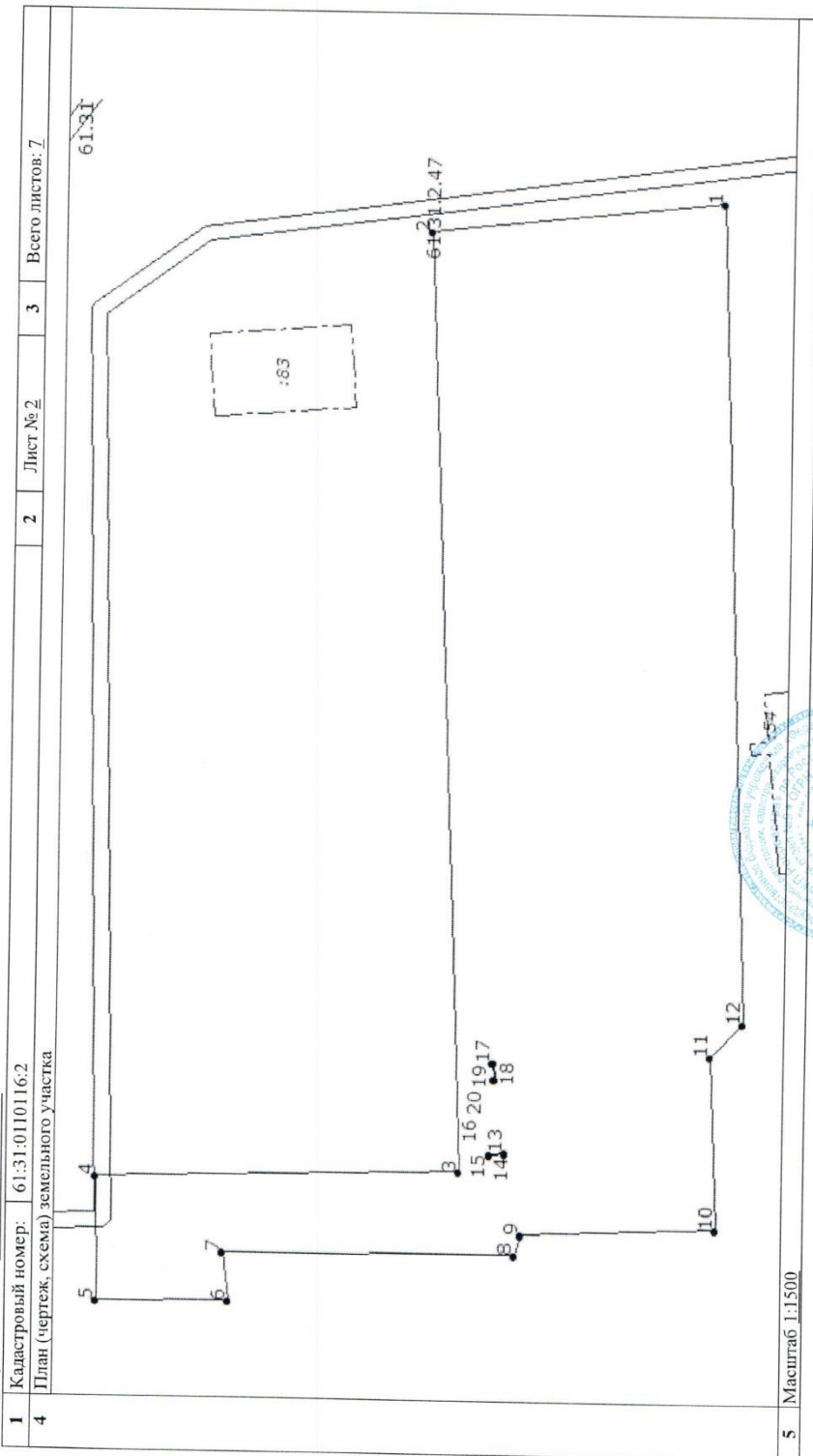
М.П. \_\_\_\_\_



КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА  
ОТДЕЛА  
А.В. ЧЕРИКОВА  
(инициалы, фамилия)

(полное наименование должности)  
М.П.



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 61:31:0110116:2		Лист № 3		Всего листов: 7		Характеристика части	
4		3					
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части				
1	1	49	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878</p> <p>"Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"</p> <p>Ст. 14. На земельные участки, входящие в охраняемые зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;</li> <li>б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;</li> <li>в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения,</li> <li>г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;</li> <li>д) устраивать свалки и склады, разливать, разводить, разливать кислоты, щелочи и другие химически активные вещества;</li> <li>е) огораживать и переторжживать охраняемые зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранения повреждений газораспределительных сетей;</li> <li>ж) разводить огонь и размещать источники огня;</li> <li>з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;</li> <li>и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, стаций катодной и дренажной защиты, локи подземных колодцев, включать или отключать электрооборудование средств связи, освещения и систем телемеханики;</li> <li>к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и наземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;</li> <li>л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.</li> </ul> <p>Ст. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.</p> <p>Ст. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14</p>				

(полное наименование должности) \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

(подпись) \_\_\_\_\_

(инициалы, фамилия) А.В. ЧЕРНОВА

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

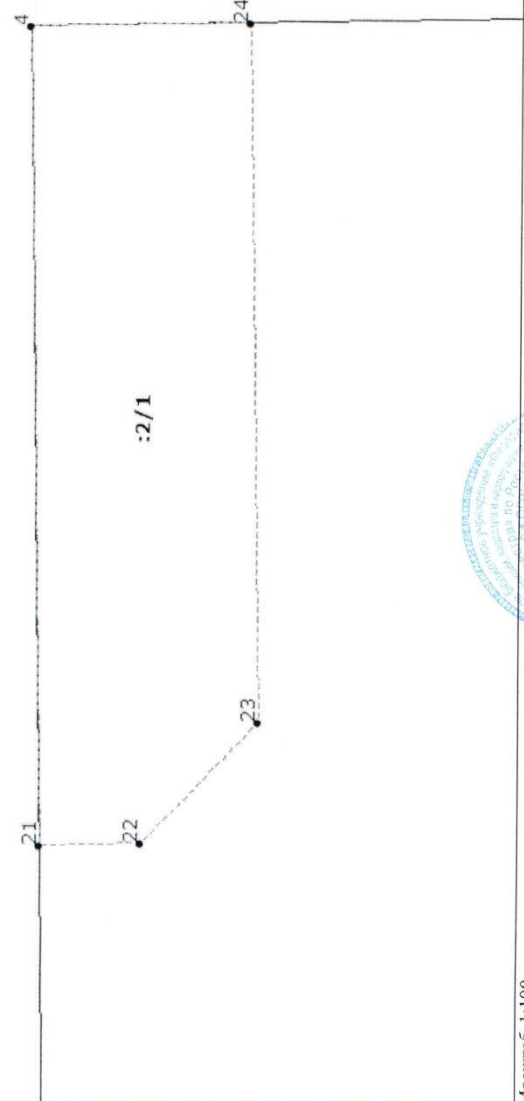
1		Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
1	2	3	4				
Номер л/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части				
1	2	3	и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей. 61.31.2.47. Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878				
2	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель"				

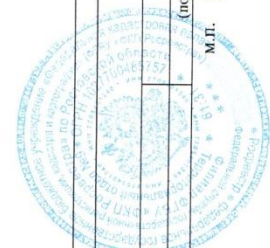

  
 (подпись)
   
 М.П.
   
 (полное наименование должности)
   
 З.А.М. НАЧАЛЬНИКА
   
 О.Т.Е.Л.А.
   
 А.В. ЧЕРНИКОВА
   
 (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 61:31:0110116:2/1					
						
5	Масштаб 1:100					



З.А.М. НАЧАЛЬНИКА  
ОТДЕЛА  
А.В. ЧЕРНОВА

(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 61:31:0110116:2		Лист № 6		Всего листов: 7			
4	Описание местоположения границ земельного участка						
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	353° 50'	76.15	—	—	—
2	1	-	-° -'	-	—	61:31:0110116:21	Адрес отсутствует
3	2	3	267° 32'	245.82	—	—	—
4	3	4	358° 42'	94.31	—	—	—
5	4	5	269° 1'	31.52	—	—	—
6	5	6	179° 1'	33.91	—	—	—
7	6	7	82° 41'	12.26	—	—	—
8	7	8	179° 35'	75.87	—	—	—
9	8	9	109° 44'	5.04	—	—	—
10	9	10	177° 51'	50.57	—	—	—
11	10	11	87° 16'	44.92	—	—	—
12	11	12	133° 32'	12.15	—	—	—
13	12	1	87° 55'	213.95	—	—	—
14	12	-	-° -'	-	—	61:31:0110116:51	Адрес отсутствует
15	13	14	262° 9'	0.29	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
16	14	15	351° 10'	4.17	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
17	15	16	80° 13'	0.29	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
18	16	13	171° 11'	4.18	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
19	17	18	176° 11'	0.30	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
20	18	19	267° 22'	4.14	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
21	19	20	358° 5'	0.30	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует
22	20	17	87° 22'	4.13	—	61:31:0000000:9122	Адрес отсутствует



(полное наименование должности) (подпись) М.П.

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА  
 О Т Д Е Л А  
 (инициалы, фамилия) А.В. ЧЕРНИКОВА

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142829

1		Кадастровый номер: 61:31:0110116:2		2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4 Описание поворотных точек границы земельного участка							
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)			
	X	Y		4	5	5	5
1	365055.67	2357084.51	—	—	—	0.30	—
2	365131.38	2357076.33	—	—	—	0.30	—
3	365120.81	2356830.74	—	—	—	0.30	—
4	365215.10	2356828.61	—	—	—	0.30	—
5	365214.56	2356797.09	—	—	—	0.30	—
6	365180.65	2356797.67	—	—	—	0.30	—
7	365182.21	2356809.83	—	—	—	0.30	—
8	365106.34	2356810.38	—	—	—	0.30	—
9	365104.64	2356815.12	—	—	—	0.30	—
10	365054.11	2356817.02	—	—	—	0.30	—
11	365056.25	2356861.89	—	—	—	0.30	—
12	365047.88	2356870.70	—	—	—	0.30	—
13	365109.08	2356836.08	—	—	—	0.20	—
14	365109.04	2356835.79	—	—	—	0.20	—
15	365113.16	2356835.15	—	—	—	0.20	—
16	365113.21	2356835.44	—	—	—	0.20	—
17	365112.50	2356859.33	—	—	—	0.20	—
18	365112.20	2356859.35	—	—	—	0.20	—
19	365112.01	2356855.21	—	—	—	0.20	—
20	365112.31	2356855.20	—	—	—	0.20	—
21	365214.86	2356814.85	—	—	—	—	—
22	365213.15	2356814.90	—	—	—	0.20	—
23	365211.20	2356816.95	—	—	—	0.20	—
24	365211.42	2356828.69	—	—	—	—	—



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА  
ОТДЕЛА  
А.В. ЧЕРНКОБА

(полное наименование должности)

(подпись)  
М.П.

(инициалы, фамилия)

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116				
5	Предыдущие номера:	61:31:10116:1	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.01.2006		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 61:31:0110116:83					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2- в/1					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственных целей					
12	Площадь: 21500 +/- 51.32 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 10063935 руб.					
14	Система координат: СК кадастрового округа					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	общая долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009	Размер доли: 1/1	---	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: ---					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ---					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ---					
19	Сведения о кадастровых инженерах: ---					

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА  
ОТДЕЛА  
(инициалы, фамилия) А.В. ЧЕРНКОВА

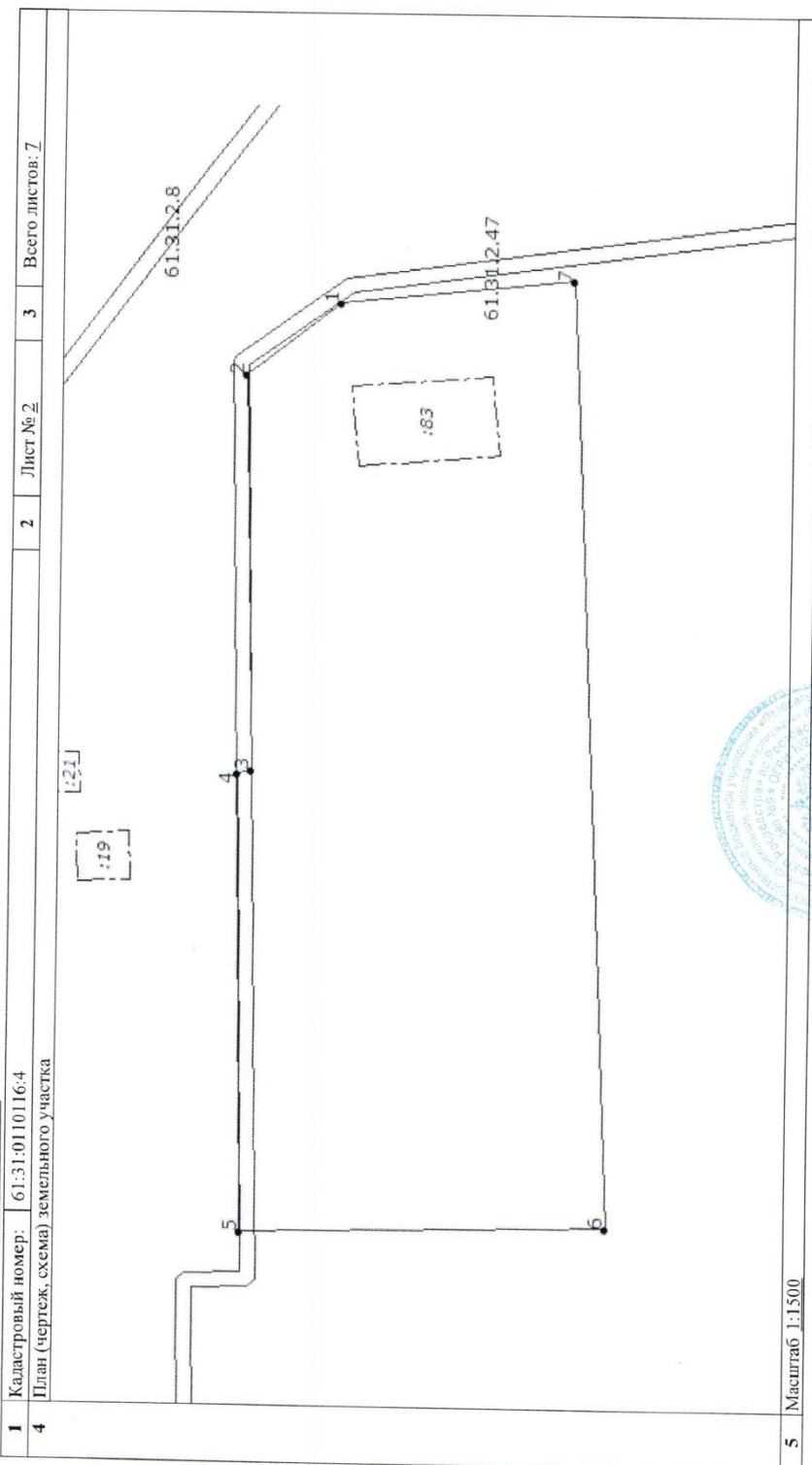
М.П.

(полное наименование должности)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834



**5** Масштаб 1:1500



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА

ОТДЕЛА

А.В. ЧЕРНИКОВА

(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

(полное наименование должности)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 61:01/011/16:4		Лист № 3		Всего листов: 7		Характеристика части	
4		Учетный номер части		Площадь (м²)		4	
1	1	1	459	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны, предусмотренной Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878</p> <p>"Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"</p> <p>Ст. 14. На земельные участки, входящие в охранную зону газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:</p> <p>а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;</p> <p>б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;</p> <p>в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;</p> <p>г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;</p> <p>д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;</p> <p>е) огораживать и переторжживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;</p> <p>ж) разводить огонь и размещать источники огня;</p> <p>з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкими орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;</p> <p>и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций кагодной и дренажной защиты, локи подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;</p> <p>к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;</p> <p>л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.</p> <p>Ст. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.</p> <p>Ст. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14</p>			


  
 (полное наименование должности) **ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА**
  
 (подпись) **О Т Д Е Л А**
  
 М.П. **А.В. ЧЕРНОВА**
  
 (инициалы, фамилия)



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

Кадастровый номер: 61:01:0110116:4		2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
1	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	4	
				Характеристика части	
			3	и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей. 61.31.2.47. Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878	
2		—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель"	

(полное наименование должности)		(подпись)	
ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА			
О Т Д Е Л А		(инициалы, фамилия)	
А В		ЦЕРИКОВА	
М.П.			



КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:4	2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 61:31:0110116:4/1					
5	Масштаб 1:1500					



ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА  
ОТДЕЛА  
(инициалы, фамилия) А.В. ЧЕРНИКОВА

(полное наименование должности)

М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:4		2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
4	Описание местоположения границ земельного участка						
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
	1	2	3	4	5	6	7
	1	1	2	322° 6'	30.63	—	—
	2	2	3	268° 34'	103.17	—	—
	3	3	4	348° 36'	3.79	—	—
	4	4	5	268° 59'	118.64	—	—
	5	5	6	178° 52'	94.31	—	—
	6	6	7	87° 32'	245.75	—	—
	7	7	1	354° 17'	60.78	—	—
							8

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА

О Т Д Е Л А

А.В. ЧЕРНИКОВА



(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61/001/16-142834

1		Кадастровый номер: 61:31:010116:4		2	Лист № 7	3	Всего листов: 7
4		Описание поворотных точек границы земельного участка					
Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y	Z				
1	365191.91	2357070.22	4		5		
2	365216.08	2357051.40			0.30		
3	365213.49	2356948.26			0.30		
4	365217.21	2356947.51			0.30		
5	365215.11	2356828.89			0.30		
6	365120.82	2356830.76			0.30		
7	365131.43	2357076.28			0.30		
8	365213.95	2356966.55					
9	365215.52	2357051.84					
10	365211.42	2356828.96					
11	365213.61	2356948.24					

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА

ОТДЕЛА

А.В. ЧЕРНИКОВА

(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)



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





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Прокopenко Сергей Петрович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4608 № 040446, выдан 09.04.2008г.  
 ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
 «07» ноября 2007г., 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.  
 Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
 Выдано «09» ноября 2016 года.

Президент

  
 М.П.

С.А. Табакова

**0022362 \***



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroо.ru; http://www.sroroо.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 001417

« 07 » ноября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 июля 2017 г.

Дата составления выписки « 26 » июля 2017г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова







Приложение 2  
к Руководству по заключению договоров

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

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

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0009241201 от  
02.07.2018**

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

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович		
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д.70, корп.1, кв.198		
<b>Паспортные данные:</b>	4608 040446 выдан ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не 09.04.2008 г.		
<b>ИНН:</b>	615504890185		
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности		
<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			
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба			
<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>	0,061%		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	9 180 руб. 00 коп. (девять тысяч сто восемьдесят рублей 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.)	9 180,00 (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.)	
<b>По одному страховому случаю:</b>	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)		
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	00 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.)		
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 ч. 00 мин. 04.07.2018 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2019 г.		
<b>Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса</b>			
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 02.07.2018 <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: 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 (бездействием) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности			
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании			

0009241201

0009241201

оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

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

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

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

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.


Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

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

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

**Страхователь:**

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.

 Прокopenko С.П.

**Представитель ООО «Зетта Страхование»:**

 Мавричева Е.И.  
МП





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

**ПОЛИС № 022-073-002738/18**

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

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002738/18 от 16.08.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2018 г. по «10» сентября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П.  
 «16» августа 2018г.

Страхователь:  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Ваш юрисконсульт»  
 Генеральный директор на основании Устава



(Гладкая Е.Ю.)

М.П.  
 «16» августа 2018г.

Протокол и пронумеровано  
187 (сто восемьдесят  
дистов семь)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

Гладкая Е. Ю.

