

## **Отчет № 05-07/20**

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

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 16.07.2020 года**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**г. МОСКВА, 2020**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки.....</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....</i>	5
1.4. <i>Задание на оценку.....</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике.....</i>	9
1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i>	10
1.7. <i>Вид определяемой стоимости.....</i>	10
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.....</i>	11
1.9. <i>Последовательность проведения оценки.....</i>	11
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
2.1. <i>Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....</i>	12
2.2. <i>Идентификация объекта оценки.....</i>	12
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки.....</i>	12
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	13
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки.....</i>	13
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i>	13
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i>	14
<i>Методология.....</i>	14
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки.....</i>	15
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки.....</i>	15
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки.....</i>	15
<i>Расчет совокупного износа.....</i>	15
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	16
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	16
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	16
2.10.1. <i>Общие положения.....</i>	16
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области.....</i>	20
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости.....</i>	20
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.....</i>	22
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....</i>	23
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки.....</i>	33
2.11.5. <i>Рынок земельных участков промназначения.....</i>	34
2.11.6. <i>Рынок производственных комплексов (баз) и цены.....</i>	34
2.11.7. <i>Выводы.....</i>	35
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>36</b>
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	36
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.....</i>	36

<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>38</b>
4.1. <i>Общие положения.....</i>	38
4.2. <i>Затратный подход.....</i>	38
4.3. <i>Доходный подход.....</i>	39
4.4. <i>Сравнительный подход.....</i>	40
4.5. <i>Выводы:.....</i>	41
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>42</b>
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке.....</i>	42
5.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	44
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка.....</i>	46
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:.....</i>	49
5.5. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке.....</i>	50
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>51</b>
6.1. <i>Методология.....</i>	51
6.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	51
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки.....</i>	53
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:.....</i>	56
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.....</i>	57
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>59</b>
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода.....</i>	59
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода.....</i>	60
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода.....</i>	65
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода.....</i>	65
7.5. <i>Расчет ставки капитализации.....</i>	67
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.....</i>	68
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>71</b>
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>73</b>
<b>10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....</b>	<b>74</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>75</b>
<b>П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>75</b>
<b>П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>76</b>
<b>П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>79</b>
<b>П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....</b>	<b>104</b>
<b>П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).....</b>	<b>184</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 № И -0/1 от «15» июня 2020 года

Задание на оценку №5 от 15.07.2020 г.

Период проведения оценки: с 15.07.2020 по 16.07.2020 года.

Дата оценки: 16.07.2020 года.

Дата составления Отчета: 16.07.2020 года.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 170 000	5 170 000	1	0	5 170 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	121 000	131 715	1	0	121 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	64 000	69 087	1	0	64 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 070 000	1 161 110	1	0	1 070 000
<b>Всего по объекту</b>					<b>6 425 000</b>
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 098 000	6 117 600	1	0	5 098 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 125 000	2 306 695	1	0	2 125 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	1 921 000	2 084 998	1	0	1 921 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 639 000	5 035 550	1	0	4 639 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	14 355 000	15 583 314	1	0	14 355 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	11 315 000	12 283 130	1	0	11 315 000
<b>Всего по объекту</b>					<b>39 453 000</b>
<b>Всего</b>	<b>45 878 000</b>	<b>49 943 200</b>			<b>45 878 000</b>

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

**1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 1. Итоговая сводная таблица**

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 170 000,00	–	5 170 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	121 000,00	20 166,67	100 833,33
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	64 000,00	10 666,67	53 333,33
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 070 000,00	178 333,33	891 666,67
<b>Всего по объекту</b>	<b>6 425 000,00</b>	<b>209 166,67</b>	<b>6 215 833,33</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	5 098 000,00	–	5 098 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 125 000,00	354 166,67	1 770 833,33
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	1 921 000,00	320 166,67	1 600 833,33
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 639 000,00	773 166,67	3 865 833,33
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	14 355 000,00	2 392 500,00	11 962 500,00
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	11 315 000,00	1 885 833,33	9 429 166,67
<b>Всего по объекту</b>	<b>39 453 000,00</b>	<b>5 725 833,34</b>	<b>33 727 166,66</b>
<b>Всего</b>	<b>45 878 000,00</b>	<b>5 935 000,01</b>	<b>39 942 999,99</b>

**Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки 16.07.2020 года составляет округленно:**

**45 878 000**

**(Сорок пять миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.**

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

**39 942 999,99**

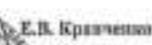
**(Тридцать девять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч) рублей 99 копеек.**

1.4. Задание на оценку

**Задание на оценку № 5 от 15.07.2020 г.**  
 и Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества,  
 составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Ижара»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))	Земельный участок и иные объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Тимокертин, 2-а/1			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21894,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	61:31:11 01 16:0002	
	2	Здание производственного назначения, производственное, площадью 53,6 кв.м. Условный номер: 61-61-37902/2005-002	61:31:000000:0000	
	3	Здание производственного назначения, площадью 52,8 кв.м. Литер III. Этажность I. Условный номер: 61-61-37923/2005-003	61:31:000000:2089	
	4	Здание производственного назначения, нежилое, общей площадью 787,5 кв.м. Условный номер: 61-61-37902/2005-001	61:31:000000:2000	
	Земельный участок и иные объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Тимокертин, 2-а/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	61:31:11 01 16:0004	
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37902/2005-247	61:31:000000:2429	
	3	Газовый корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Условный номер: 61-61-37921/2005-245	61:31:0110116:75	
	4	Ремонтный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Условный номер: 61-61-37921/2005-246	61:31:0110116:76	
5	Прямое-слепочный цех, производственное, общей площадью 2403,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37921/2005-244	61:31:0110116:77		
6	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер B. Этажность I. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	61:31:0110116:83		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок и иные объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Тимокертин, 2-а/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/инвентарный номер в ЕИРЧ об общей долевой собственности
	1	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21894,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	61:31:11 01 16:0002	61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.) № 61-61-37908/2009-368 от 31.08.2009 г.
	2	Здание производственного назначения, производственное, площадью 53,6 кв.м. Условный номер: 61-61-37902/2005-002	61:31:000000:0:3000	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.) № 61-61-37908/2009-370 от 31.08.2009 г.
	3	Здание производственного назначения, производственное, площадью 52,8 кв.м. Литер III. Этажность I. Условный номер: 61-61-37923/2005-003	61:31:000000:0:3089	61 АЕ № 134633 от 31.08.2009 г.) № 61-61-37908/2009-369 от 31.08.2009 г.
	4	Здание производственного назначения, нежилое, общей площадью 787,5 кв.м. Условный номер: 61-61-37902/2005-001	61:31:000000:0:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.) № 61-61-37908/2009-371 от 31.08.2009 г.
	Земельный участок и иные объекты недвижимости, расположенные по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Тимокертин, 2-а/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/инвентарный номер в ЕИРЧ об общей долевой собственности
	1	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	61:31:11 01 16:0004	61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.) № 61-61-37908/2009-372 от 31.08.2009 г.
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37902/2005-247	61:31:000000:0:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.) № 61-61-37908/2009-373 от 31.08.2009 г.

	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1832,3 кв.м. Условный номер: 61-61-37021/2005-245	61:01:011011 675	61 АЕ/Ж 134993 от 31.08.2009 г./ № 61-61-37006/2006-334 от 21.08.2009 г.								
	4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Условный номер: 61-61-37021/2005-246	61:01:011011 676	61 АЕ/Ж 134992 от 31.08.2009 г./ № 61-61-37006/2006-335 от 21.08.2009 г.								
	5	Примы-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37021/2005-244	61:01:011011 677	61 АЕ/Ж 134991 от 31.08.2009 г./ № 61-61-37006/2006-330 от 26.10.2013 г.								
	6	Здание склада. Площадь объекта 730,8 кв. м. Инвентарный номер 8373. Литер В. Отделочный 1. Кадастровый номер 61:01:011011:683	61:01:011011 683	61 АИ/Ж-07017 от 13.05.2014 г./ № 61-61-37002/2014-723 от 08.05.2014 г.								
Сведения об оценщиках	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ФИО</th> <th>Наименование СРОО</th> <th>Место нахождения СРОО</th> <th>Обязательное страховое обязательство</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Прессе иза Сергей Петрович</td> <td>Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков (РОО)» - свидетельство № 001417 от 07 января 2007 года.</td> <td>105046, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А.</td> <td>Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июня 2020 года до 03 июня 2021 года.</td> </tr> </tbody> </table>				ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страховое обязательство	Прессе иза Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков (РОО)» - свидетельство № 001417 от 07 января 2007 года.	105046, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А.	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июня 2020 года до 03 июня 2021 года.
	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страховое обязательство								
Прессе иза Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков (РОО)» - свидетельство № 001417 от 07 января 2007 года.	105046, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А.	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июня 2020 года до 03 июня 2021 года.									
<p>Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страховки гражданской ответственности, Гражданской (профессиональная) ответственности Исполнителя застрахован Общества с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, в котором оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора за проведение оценки и признания вредя имущества третьих лиц. Полис № 022-073-003967/19 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 года</p>												
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Иновест»</p>											
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>											
Предлагаемое использование результатов оценки	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3738-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднесредней стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паяв паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, передаваемого в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях указанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>											
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона по обязана принимать его; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в</p>											

	Российской Федерации) Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплате при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (исменен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217») (ред. от 27.06.2016).	
Дата оценки	16.07.2020г.	
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.	
Допущения, на которых должен основываться отчет	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставляемых Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительной-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта поступает от Заказчика. Оценка делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.	
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценка не требуется проводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.	
	Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Иноземери» Генеральный директор  Е.В. Кравченко 	Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт» Генеральный директор  Е.Ю. Гладков 

**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 79, 2, 80, 72 ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 3010181050000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ» (переподготовка в области оценки). 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, действителен до 12.04.2021г.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	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.
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	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.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0026955 от 09.11.2019г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 18 июня 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-0011025501 от 25.06.2020. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Договор страхования №022-073-003967/19 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

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

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (далее по тексту – РОО).
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части, не противоречащей ФСО.

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

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

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции

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

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

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

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

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

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

### 2.2. Идентификация объекта оценки

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

**Таблица 2. Юридическое описание объектов оценки**

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

Источник: данные заказчика

### 2.3. Имущественные права на объект оценки

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

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

Зарегистрирован договор аренды, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

**2.5. Физические свойства объекта оценки**

**Таблица 3. Характеристики земельных участков.**

Показатели	Участок 1	Участок 2
Адрес	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Кадастровый номер	61:31:0110116:2	61:31:0110116:4
Площадь, кв.м	21804,18	21500,0
Разрешенное использование	для производственных целей	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 4. Характеристики оцениваемых улучшений.**

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

Источник: данные заказчика.

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

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

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

**Таблица 5. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений.**

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и	от 30 до 50

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
	замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

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

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

**Таблица 6. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки**

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

## 2.7. Износ и устаревания объекта оценки

### Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

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

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок (Таблица 5):

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

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

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

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

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

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

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

#### **Расчет совокупного износа**

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

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

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

Показатели	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание электростанции	30	0%	0%	30

Здание насосной	35	0%	0%	35
Здание производственного склада	50	0%	0%	50
Административный корпус	25	0%	0%	25
Главный корпус	50	0%	0%	50
Разборочный цех	35	0%	0%	35
Приемо-сдаточный цех	35	0%	0%	35
Здание склада	5	0%	0%	5

**2.8. Балансовая стоимость объекта оценки**

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

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

**Таблица 8. Характеристики элементов зданий**

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

**2.10. Описание местоположения объекта оценки**

**2.10.1. Общие положения**

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



Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



### ***Ростовская область***

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

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

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

**Население.** Население области составляет 4 197 тыс. человек (2020) в т. ч.: 68,2% городское население.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наибольший удельный вес занимают металлургические и машиностроительные предприятия.

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

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

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

*Сельское хозяйство.* Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий составляют более 8,821 млн. га. Сельское хозяйство области специализируется на производстве зерна, масличных, эфирно-масличных культур, овощеводстве, садоводстве, виноградарстве; в области хорошо развиты мясомолочное животноводство, свиноводство, птицеводство, пчеловодство.

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

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



Рис. 2. Расположение Ростовской области на карте России

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

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

Население составляет 18,7 тыс. жителей (2020).



Рис. 3. Расположение Пролетарского района на карте области.

## **2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области**

### **2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости**

**Офисные помещения.** Классификация офисов на российском рынке<sup>1</sup> приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Производственные и складские помещения* являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

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

**Таблица 9. Классификация складских помещений**

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

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

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

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

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

или складского назначения.

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

**Таблица 10. Классификация и сегментирование объекта оценки**

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	коммерческая недвижимость	участки под индустриальную застройку	нет
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002		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			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.

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

**Учет НДС (для улучшений)**

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

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

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

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

**Объем оцениваемых прав**

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности. В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

цену земельного участка под индустриальную застройку	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1	1,18	1,28
долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

**Рис. 4. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016**

**Рис. 5. Соотношения удельной стоимости прав аренды и прав собственности на ЗУ. Скан страниц справочных данных.**

**Назначение и разрешенное использование**

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

**Условия финансирования и особые условия продажи.**

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

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

**Дата сделки/предложения.**

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложения 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 пилевого производства	12,7%	11,8% - 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 пилевого 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	8,7%	8,0% - 10,4%

Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложения объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0% - 15,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6% - 15,0%
3. Объекты, предназначенные для пилевого 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 пилевого 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% - 13,8%

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 скидок 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 высокочассовые 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 высокочассовые 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%

Границы расширенного интервала значений скидок 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 высокочассовые 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 высокочассовые 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%

**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.**

### 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	0,48	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	0,48	0,53

**Рис. 8. 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+		аналог					
Площадь, кв.м		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+		аналог					
Площадь, кв.м		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	1,16
	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)		аналог					
Площадь, кв.м		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	1,72
	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

**Рис. 9. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018**

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,28
	1-2,5	0,95	1,00	1,06	1,15	1,20
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,13
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,06
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

**Рис. 10. 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. 11. 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.

**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

**Рис. 12. 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	0,68	0,83

198

**Рис. 13. 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 кирпично-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 кирпично-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 кирпично-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 кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

203

**Рис. 14. 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	предорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,84	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,84	0,99
	сельхоз назначения	1,29	1,55	1,57	1,00	1,54
	предорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,85	1,00

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	предорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,77	1,21
	высококласный объект	0,81	1,00	1,01	0,84	1,00
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,83	0,99
	сельхоз назначения	1,30	1,57	1,58	1,00	1,57
	предорожный сервис	0,83	1,00	1,01	0,84	1,00

Рис. 15. 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, в доверительный интервал

Таблица 87

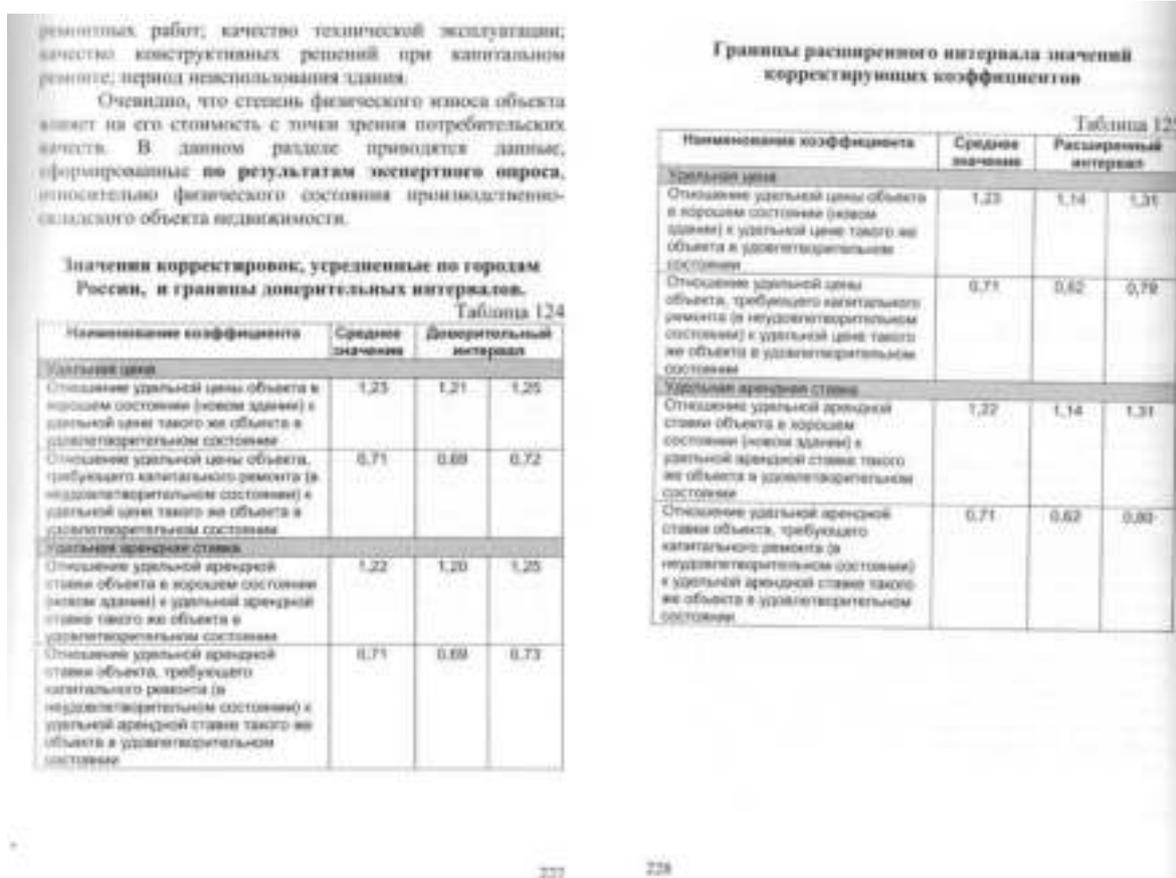
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,34	1,50	1,58
Отношение удельной 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	0,98	0,93	0,98

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
<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. 16. 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



**Рис. 17. 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 мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

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

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

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

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

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

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

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

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе расширенного диапазона справочных данных..

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

**2.11.5. Рынок земельных участков промназначения**

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

Исследовано 48 предложений земельных участков промназначения площадью более 1,0 га, представленных на продажу в Ростовской области на дату оценки

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

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1,00	20	230,0
Максимальное значение	157	305 000	100 000
Среднее значение	10	15 129	7 057
Медианное значение	3	6 000	3 750

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

Средняя цена и медианная цена предложения снизилась по сравнению с уровнем января 2020 года более чем на 15%,

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Ростовской области является по прежнему можно охарактеризовать, как активный, но имеются признаки существенного снижения количества сделок с ростом дисконта при уторговывании. По мнению оценщика, рынок характеризуется расширенным интервалом сделок на торг.

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

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 83 предложения на продажу производственно - складских комплексов (производственно–складских помещений на выделенном земельном участке). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже. Большая часть из них сосредоточено в областном центре и в крупных городах области.

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

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	200,00
Максимальное значение	85 714,29
Среднее значение	17 613,05
Медиана	16 000,00
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,04
Максимальное значение	5,45
Среднее значение	1,15
Медиана	0,60
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	146,80
Максимальное значение	17 000,00
Среднее значение	2 844,34
Медиана	1 850,00
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,30
Максимальное значение	430,00
Среднее значение	43,56
Медиана	25,00

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

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов составила 17,6 тыс.руб. (что на 30% ниже января 2020 года) за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 16 тыс.руб. за квадратный метр (включая стоимость прав на землю).

Такое существенное снижение объясняется влиянием финансового кризиса, как прямо – за счет снижения спроса и ценовых ожиданий продавцов, так и косвенно – за счет выхода на рынок крупных объектов, где удельная цена на единицу улучшений ниже за счет масштаба.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок можно охарактеризовать как активный, с тенденцией к росту скидок на уторговывание до пределов расширенного интервала скидка на торг 16% (округленное значение для активного рынка, универсальные производственно-складские объекты, верхняя граница расширенного интервала).

#### **2.11.7. Выводы**

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

### 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

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

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

### **4.1. Общие положения**

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### **4.2. Затратный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Применимость затратного подхода.*

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.
2. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
4. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений, в особенности внешнего износа.

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

### **4.3. Доходный подход**

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

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

#### **4.4. Сравнительный подход**

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

#### **4.5. Выводы:**

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

### 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Итоговое значение** определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов (веса аналогов равны между собой).

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

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

где  $\bar{x}$  – среднее значение,  $\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

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

## 5.2. Выбор аналогов

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

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – регион;
- сегмент рынка - участки под индустриальную застройку (включают следующие категории и виды разрешенного использования земель: категория земель – земли населенных пунктов, земли промышленности, разрешенное использование земель – возможна индустриальная застройка);
- прочие характеристики.

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

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

**Таблица 13. Описание аналогов земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12	Аналог 13
Объект	Земельный участок	Продаю землю промышленного назначения, 2,3 га, Большой	Продается земля промышленного назначения, 2 га, Большой	Продаю землю промышленного назначения, 1,92 га,	Продается земля промышленного назначения, 2,5 га,	Продаем землю промышленного назначения, 5,09 га, Батайск, тулик Ольгинский,	Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Большие	Продается земля промышленного назначения, 15 га,	Продаю землю промышленного назначения, 3,4 га,	Продается земля промышленного назначения, 2,5 га,	Продается земля промышленного назначения, 2,5 га,	Продаю землю промышленного назначения, 2,1 га, Октябрьский, ул. Ленина,	Продаем землю промышленного назначения, 2 га, Октябрьский, ул.	Продажа земли промышленного назначения, 32 га,
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку				
Населенный пункт	Пролетарск	Большой Лог	Большой Лог	Батайск	Батайск	Батайск	Большие Салы	Чалтырь	Ростов-на-Дону	Миллерово	Миллерово	Октябрьский	Октябрьский	Ремонтное
Адрес	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Аксайский район Большой Лог	Аксайский район Большой Лог	Батайск	Батайск	Батайск туп Ольгинский 35	Мясниковский район Большие Салы	Мясниковский район Чалтырь	Ростов-на-Дону	Миллеровский район Миллерово	Миллеровский район Миллерово	Аксайский район Октябрьский ул. Ленина 2/1	Аксайский район Октябрьский, ул. Ленина	Ремонтный район Ремонтное
Зона	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов				
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Июнь 2020	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки				
Расположение (от облцентра, км)		25	25	15	15	15	25	25	0	210	210	33	33	390
Площадь, кв.м.	43 304	23 000	20 000	19 200	25 000	50 900	10 000	150 000	34 000	25 000	25 000	21 000	20 000	320 000
Площадь, га	4,33	2,30	2,00	1,92	2,50	5,09	1,00	15,00	3,40	2,50	2,50	2,10	2,00	32,00
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации													
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	нет

Газ	есть	нет	да	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	нет
Вода	есть	нет	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении или как свободный от построек	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Цена предложения, руб.	-	5 800 000	7 500 000	3 500 000	25 000	20 000 000	2 600 000	4 000 000	7 000 000	20 000	20 000	7 000 000	4 000 000	1 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 522	3 750	1 823	2 500	3 929	2 600	4 000	2 059	2 000	2 000	3 333	2 000	1 000
Источник		<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_23000_kv_m_ploshchady_u_230_sotok_rostovskaya_oblast_bolshoy_lug_rostovskaya_akskayskiy_rn_6838191836/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_23000_kv_m_ploshchady_u_230_sotok_rostovskaya_oblast_bolshoy_lug_rostovskaya_akskayskiy_rn_6838191836/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_20000_kv_m_ploshchady_u_200_sotok_rostovskaya_oblast_bolshoy_lug_rostovskaya_akskayskiy_rn_6840227813/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_20000_kv_m_ploshchady_u_200_sotok_rostovskaya_oblast_bolshoy_lug_rostovskaya_akskayskiy_rn_6840227813/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_19200_kv_m_ploshchady_u_192_sotok_rostovskaya_oblast_bataysk_ostovskaya_akskayskiy_rn_hutor_lenina_6812127702/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_19200_kv_m_ploshchady_u_192_sotok_rostovskaya_oblast_bataysk_ostovskaya_akskayskiy_rn_hutor_lenina_6812127702/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_25000_kv_m_ploshchady_u_250_sotok_rostovskaya_oblast_bataysk_ostovskaya_akzovskiy_rn_6841596438/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_25000_kv_m_ploshchady_u_250_sotok_rostovskaya_oblast_bataysk_ostovskaya_akzovskiy_rn_6841596438/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/bataysk_tupik_oljinskiy_d_35_6823330224/">https://rnd.mve.ru/objects/bataysk_tupik_oljinskiy_d_35_6823330224/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_10000_kv_m_ploshchady_u_100_sotok_rostovskaya_oblast_bolshie_saly_rostovskaya_rodionovonesvetayskiy_rn_6841667659/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_10000_kv_m_ploshchady_u_100_sotok_rostovskaya_oblast_bolshie_saly_rostovskaya_rodionovonesvetayskiy_rn_6841667659/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_150000_kv_m_ploshchady_u_1500_sotok_rostovskaya_oblast_chaltyr_rostovskaya_myasnikovskiy_rn_6825737878/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_150000_kv_m_ploshchady_u_1500_sotok_rostovskaya_oblast_chaltyr_rostovskaya_myasnikovskiy_rn_6825737878/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_34000_kv_m_ploshchady_u_340_sotok_rostovskaya_oblast_rostov-nadonu_6828000976/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_34000_kv_m_ploshchady_u_340_sotok_rostovskaya_oblast_rostov-nadonu_6828000976/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_25000_kv_m_ploshchady_u_250_sotok_rostovskaya_oblast_millerovo_ostovskaya_millerovskiy_rn_6834050118/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_25000_kv_m_ploshchady_u_250_sotok_rostovskaya_oblast_millerovo_ostovskaya_millerovskiy_rn_6834050118/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_25000_kv_m_ploshchady_u_250_sotok_rostovskaya_oblast_millerovo_ostovskaya_millerovskiy_rn_6841426703/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_25000_kv_m_ploshchady_u_250_sotok_rostovskaya_oblast_millerovo_ostovskaya_millerovskiy_rn_6841426703/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_21000_kv_m_ploshchady_u_210_sotok_rostovskaya_oblast_rassvet_ostovskaya_akskayskiy_rn_schepkinskiy_oe_sel_6833910231/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_21000_kv_m_ploshchady_u_210_sotok_rostovskaya_oblast_rassvet_ostovskaya_akskayskiy_rn_schepkinskiy_oe_sel_6833910231/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_20000_kv_m_ploshchady_u_200_sotok_rostovskaya_oblast_rassvet_ostovskaya_akskayskiy_rn_schepkinskiy_oe_sel_6841093054/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_20000_kv_m_ploshchady_u_200_sotok_rostovskaya_oblast_rassvet_ostovskaya_akskayskiy_rn_schepkinskiy_oe_sel_6841093054/</a>	<a href="https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_32000_kv_m_ploshchady_u_3200_sotok_rostovskaya_oblast_remontnenskiy_rn_6822636410/">https://rnd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchady_u_32000_kv_m_ploshchady_u_3200_sotok_rostovskaya_oblast_remontnenskiy_rn_6822636410/</a>
Номер объявления		6838191836	6840227813	6812127702	6841596438	6823330224	6841667659	6825737878	6828000976	6834050118	6841426703	6833910231	6841093054	6822636410

### 5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12	Аналог 13
Цена предложения, тыс. руб./га		2 522	3 750	1 823	2 500	3 929	2 600	4 000	2 059	2 000	2 000	3 333	2 000	1 000
1. Объем оцениваемых прав	собственн ость	собств												
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб./га		2 522	3 750	1 823	2 500	3 929	2 600	4 000	2 059	2 000	2 000	3 333	2 000	1 000
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки												
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб./га		2 522	3 750	1 823	2 500	3 929	2 600	4 000	2 059	2 000	2 000	3 333	2 000	1 000

Элементы сравнения	Оцениваем ый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12	Аналог 13	
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки								
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 522	3 750	1 823	2 500	3 929	2 600	4 000	2 059	2 000	2 000	3 333	2 000	1 000	
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг								
Корректирующий коэффициент		0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 118	3 150	1 531	2 100	3 301	2 184	3 360	1 729	1 680	1 680	2 800	1 680	840	
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов							
Корректирующий коэффициент		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,74	1,21	1,21	0,89	0,89	1,21	
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 889	2 808	1 365	1 872	2 943	1 947	2 996	1 280	2 038	2 038	2 496	1 498	1 019	
Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром								
7. Разрешенное использование	для производственных целей	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку								
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 889	2 808	1 365	1 872	2 943	1 947	2 996	1 280	2 038	2 038	2 496	1 498	1 019	
8. Величина участка, га	4,33	2,30	2,00	1,92	2,50	5,09	1,00	15,00	3,40	2,50	2,50	2,10	2,00	32,00	
Диапазон площадей	2,5-5	1-2,5	1-2,5	1-2,5	2,5-5	5,0-10,0	1-2,5	более 10	2,5-5	2,5-5	2,5-5	1-2,5	1-2,5	более 10	
Корректирующий коэффициент		0,93	0,93	0,93	1,00	1,07	0,93	1,10	1,00	1,00	1,00	0,93	0,93	1,10	
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 757	2 611	1 269	1 872	3 149	1 811	3 296	1 280	2 038	2 038	2 321	1 393	1 121	
9. Инженерные коммуникации															
Электричество	есть	да	да	да	да	да	нет								
Газ	есть	нет	да	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	нет	
Водоснабжение	есть	нет	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	нет	
Корректирующий коэффициент		1,33	1,16	1,33	1,33	1,00	1,33	1,00	1,33	1,00	1,33	1,00	1,33	1,56	
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 344	3 029	1 693	2 497	3 149	2 415	3 296	1 708	2 038	2 719	2 321	1 858	1 749	
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,07	0,19	0,07	0,00	0,20	0,07	0,18	0,17	0,02	0,36	0,30	0,07	0,75	
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 344	3 029	1 693	2 497	3 149	2 415	3 296	1 708	2 038	2 719	2 321	1 858	1 749	
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да								

Элементы сравнения	Оцениваем ый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12	Аналог 13
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	2 371													
<b>Расчет коэффициента вариации</b>	<b>Среднее</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>	<b>Аналог 5</b>	<b>Аналог 6</b>	<b>Аналог 7</b>	<b>Аналог 8</b>	<b>Аналог 9</b>	<b>Аналог 10</b>	<b>Аналог 11</b>	<b>Аналог 12</b>	<b>Аналог 13</b>
Квадрат отклонения		755	433 320	459 079	15 939	605 300	1 979	854 885	440 206	110 889	120 890	2 472	262 709	386 289
Среднее квадратов отклонений	284 208													
Среднее квадратичное отклонение	533													
Коэффициент вариации	0,22													

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 15. Расчет корректировки на местоположение для земельных участков**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12	Аналог 13
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов					
Отношение цен к областному центру	0,74	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	1	0,61	0,61	0,83	0,83	0,61
Коэффициент к ОО	1,00	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,74	1,21	1,21	0,89	0,89	1,21

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

**Таблица 16. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации**

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11	Аналог 12	Аналог 13
Электричество	есть	да	нет											
Газ	есть	нет	да	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	нет
Водоснабжение	есть	нет	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	нет
Электричество		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,17
Газ		1,15	1	1,15	1,15	1	1,15	1	1,15	1	1,15	1	1,15	1,15
Водоснабжение		1,16	1,16	1,16	1,16	1	1,16	1	1,16	1	1,16	1	1,16	1,16
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,334</b>	<b>1,160</b>	<b>1,334</b>	<b>1,334</b>	<b>1,000</b>	<b>1,334</b>	<b>1,000</b>	<b>1,334</b>	<b>1,000</b>	<b>1,334</b>	<b>1,000</b>	<b>1,334</b>	<b>1,561</b>

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

#### **5.4. Обоснование внесенных корректировок:**

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

*Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

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

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

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

*Условия финансирования и особые условия сделки*

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

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

*Условия рынка - изменение цен во времени.*

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

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

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 16%. Корректирующий коэффициент составляет 0,84.

*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 15).

*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 16).

Расчет коэффициента вариации приведен выше (Таблица 14). Разброс результатов в пределах допустимого.

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

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

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

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

**Таблица 17. Расчет рыночной стоимости прав на землю**

Показатели	Площадь, кв.м	Средняя скорректированная цена за единицу площади аналогов, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Всего земельные участки	43 304,18		10 268
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	237,1	5 170
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	237,1	5 098

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 83 объектов производственно-складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 7 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

**Таблица 18. Описание аналогов объекта оценки.**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Тип	Производственный комплекс (база)	Производственное помещение, 8000 м²	Продаю помещение свободного назначения, 5819,9 м², Волгодонск, ул промышленная, д,	Продам склад, 877,2 м²,	Продажа помещения свободного назначения, 1060 м²,	Продам помещение свободного назначения, 4000 м², Вешенская, ул, калинина,	Продажа производственного помещения, 9059 м², Ростов-на-Дону, 1-я Луговая	Продаем склад, 5814 м², Батайск, Промышленная улица,
Тип земель	земли населенных пунктов	пром	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	исп существ строени	исп суц стр	исп суц стр	исп суц стр	исп суц стр	исп суц стр	исп суц стр
Площадь участка, га	4,330	0,800	1,438	0,942	0,463	1,600	0,906	2,884
Площадь участка, кв.м.	43 304	8 000	14 382	9 419	4 630	16 000	9 059	28 843
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	667,00	5 819,90	877,20	1 060,00	3 993,90	4 047,90	5 813,90
Тип населенного пункта	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	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Удаленность от облцентра, км	210	210	250	270	210	360	0	15
Населенный пункт	Пролетарск	Пролетарск	Волгодонск	Зимовники	Тацинская	Вешенская	Ростов-на-Дону	Батайск
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Чкалова пер	Волгодонск ул промышленная 3	Зимовниковский район Зимовники	Тацинский район Тацинская	Шолоховский район ст-ца Вешенская ул. калинина 165	ростов-на-дону, улица 1-я луговая, 20	Батайск Промышленная улица 16
Дата продажи (предложения)	Июнь 2020	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	да	да	да	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	хорошее	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет					пишев, хол		
Источник		<a href="https://www.avito.ru/proletarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8000_m_1047618780">https://www.avito.ru/proletarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8000_m_1047618780</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_58199_kvm_rostovskaya_oblast_volgodonsk_rostovskaya_obl_g_volgodonsk_ul_promyshlennaya_d_3_6810402281/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_58199_kvm_rostovskaya_oblast_volgodonsk_rostovskaya_obl_g_volgodonsk_ul_promyshlennaya_d_3_6810402281/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_8772_kvm_rostovskaya_oblast_zimovniki_energeticheskaya_ul_2_6807338997/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_8772_kvm_rostovskaya_oblast_zimovniki_energeticheskaya_ul_2_6807338997/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1060_kvm_rostovskaya_oblast_tacinskaya_rostovskaya_tacinskiy_rn_stanica_tacinskaya_elevatornaya_ul_6_841144605/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1060_kvm_rostovskaya_oblast_tacinskaya_rostovskaya_tacinskiy_rn_stanica_tacinskaya_elevatornaya_ul_6_841144605/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_4000_kvm_rostovskaya_oblast_veshenskaya_rostovskaya_sholohovskiy_rn_stanica_veshenskaya_ul_kalinina_165_6841428257/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_4000_kvm_rostovskaya_oblast_veshenskaya_rostovskaya_sholohovskiy_rn_stanica_veshenskaya_ul_kalinina_165_6841428257/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_9059_kvm_rostovskaya_oblast_rostov-nadonu_ulica_1-lugovaya_20_6841903325/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_9059_kvm_rostovskaya_oblast_rostov-nadonu_ulica_1-lugovaya_20_6841903325/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_5814_kvm_rostovskaya_oblast_bataysk_ul_promyshlennaya_d_16_6841728349/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_5814_kvm_rostovskaya_oblast_bataysk_ul_promyshlennaya_d_16_6841728349/</a>
Номер объявления		1047618780	6810402281	6807338997	6841144605	6841428257	6841903325	6841728349

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения, тыс. руб.		5 900	19 700	6 000	5 500	13 000	35 000	34 995
Удельная цена предложения в расчете на кв.метр улучшений, руб.		8 846	3 385	6 840	5 189	3 255	8 646	6 019
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торга, тыс. руб./га		2 371	2 371	2 371	2 371	2 371	2 371	2 371
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
Характеристика местоположения	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	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,00	0,82	0,82	0,82	0,68	1,35	1,12
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь участка, га	4,33	0,80	1,44	0,94	0,46	1,60	0,91	2,88
Диапазон площадей	2,5-5	до 1	1-2,5	до 1	до 1	1-2,5	до 1	2,5-5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,14	1,08	1,14	1,14	1,08	1,14	1,00
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торга, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		3 208	2 502	2 644	2 644	2 051	4 334	3 166
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		2 566	3 598	2 490	1 224	3 281	3 927	9 131
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.		3 334	16 102	3 510	4 276	9 719	31 073	25 863
Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок		4 998,5	2 766,7	4 000,9	4 033,8	2 433,4	7 676,4	4 448,5
Коэффициент застройки	0,23	0,08	0,40	0,09	0,23	0,25	0,45	0,20

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

### 6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 19. Расчет удельной стоимости улучшений

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Тип	Производственный комплекс (база)	Производственное помещение, 8000 м <sup>2</sup>	Продаю помещение свободного назначения, 5819,9 м <sup>2</sup> , Волгодонск, ул. промышленная, д.	Продам склад, 877,2 м <sup>2</sup> ,	Продажа помещения свободного назначения, 1060 м <sup>2</sup> ,	Продам помещение свободного назначения, 4000 м <sup>2</sup> , Вешенская, ул. калинина,	Продажа производственного помещения, 9059 м <sup>2</sup> , Ростов-на-Дону, 1-я Луговая	Продаем склад, 5814 м <sup>2</sup> , Батайск, Промышленная улица,
Тип земель	земли населенных пунктов	пром	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация	исп существ строени	исп сущ стр	исп сущ стр	исп сущ стр	исп сущ стр	исп сущ стр	исп сущ стр

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
	существующих зданий							
Площадь участка, га	4,330	0,800	1,438	0,942	0,463	1,600	0,906	2,884
Площадь участка, кв.м.	43 304	8 000	14 382	9 419	4 630	16 000	9 059	28 843
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	667,00	5 819,90	877,20	1 060,00	3 993,90	4 047,90	5 813,90
Тип населенного пункта	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	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Удаленность от облцентра, км	210	210	250	270	210	360	0	15
Населенный пункт	Пролетарск	Пролетарск	Волгодонск	Зимовники	Тацинская	Вешенская	Ростов-на-Дону	Батайск
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Чкалова пер	Волгодонск ул промышленная 3	Зимовниковский район Зимовники	Тацинский район Тацинская	Шолоховский район ст-ца Вешенская ул. калинина 165	ростов-на-дону, улица 1-я луговая, 20	Батайск Промышленная улица 16
Дата продажи (предложения)	Июнь 2020	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	да	да	да	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	хорошее	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет					пишев, хол		
Источник		<a href="https://www.avito.ru/proletarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prizvodstvennoe_pomeschenie_8000_m_1047618780">https://www.avito.ru/proletarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prizvodstvennoe_pomeschenie_8000_m_1047618780</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_58199_kv_m_rostovskaya_oblast_volgodonsk_rostovskaya_obl_g_volgodonsk_ul_promyshlennaya_d_3_6810402281/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_58199_kv_m_rostovskaya_oblast_volgodonsk_rostovskaya_obl_g_volgodonsk_ul_promyshlennaya_d_3_6810402281/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_8772_kv_m_rostovskaya_oblast_zimovniki_energeticheskaya_ul_2_6807338997/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_8772_kv_m_rostovskaya_oblast_zimovniki_energeticheskaya_ul_2_6807338997/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1060_kv_m_rostovskaya_oblast_tacinskaya_rostovskaya_tacinskiy_rn_stanica_tacinskaya_elevatomaya_ul_6841144605/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1060_kv_m_rostovskaya_oblast_tacinskaya_rostovskaya_tacinskiy_rn_stanica_tacinskaya_elevatomaya_ul_6841144605/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_4000_kv_m_rostovskaya_oblast_veshenskaya_rostovskaya_sholohovskiy_rn_stanica_veshenskaya_ul_kalinina_165_6841428257/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_4000_kv_m_rostovskaya_oblast_veshenskaya_rostovskaya_sholohovskiy_rn_stanica_veshenskaya_ul_kalinina_165_6841428257/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_9059_kv_m_rostovskaya_oblast_rostov-na-donu_ulica_1-lugovaya_20_6841903325/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_9059_kv_m_rostovskaya_oblast_rostov-na-donu_ulica_1-lugovaya_20_6841903325/</a>	<a href="https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_5814_kv_m_rostovskaya_oblast_bataysk_ul_promyshlennaya_d_16_6841728349/">https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_5814_kv_m_rostovskaya_oblast_bataysk_ul_promyshlennaya_d_16_6841728349/</a>
Номер объявления		1047618780	6810402281	6807338997	6841144605	6841428257	6841903325	6841728349
<b>Цена предложения, тыс. руб.</b>		<b>5 900</b>	<b>19 700</b>	<b>6 000</b>	<b>5 500</b>	<b>13 000</b>	<b>35 000</b>	<b>34 995</b>
<b>Удельная цена предложения в расчете на кв.метр улучшений, руб.</b>		<b>8 846</b>	<b>3 385</b>	<b>6 840</b>	<b>5 189</b>	<b>3 255</b>	<b>8 646</b>	<b>6 019</b>
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торга, тыс. руб./га		2 371	2 371	2 371	2 371	2 371	2 371	2 371
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
Характеристика местоположения	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	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,00	0,82	0,82	0,82	0,68	1,35	1,12
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь участка, га	4,33	0,80	1,44	0,94	0,46	1,60	0,91	2,88
Диапазон площадей	2,5-5	до 1	1-2,5	до 1	до 1	1-2,5	до 1	2,5-5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,14	1,08	1,14	1,14	1,08	1,14	1,00
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торго, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		3 208	2 502	2 644	2 644	2 051	4 334	3 166
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		2 566	3 598	2 490	1 224	3 281	3 927	9 131
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.</b>		3 334	16 102	3 510	4 276	9 719	31 073	25 863
<b>Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок</b>		4 998,5	2 766,7	4 000,9	4 033,8	2 433,4	7 676,4	4 448,5
Коэффициент застройки	0,23	0,08	0,40	0,09	0,23	0,25	0,45	0,20

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 20. Расчет корректировки на местоположение**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Характеристика местоположения	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	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,61	0,61	0,61	0,5	1	0,83
Коэффициент АН/ОО	1,00	1,00	1,21	1,21	1,21	1,48	0,74	0,89
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,00	0,82	0,82	0,82	0,68	1,35	1,12

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

**Таблица 21. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	да	да	да	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Электричество		1	1	1	1	1	1	1
Газ		1	1	1	1	1	1	1
Водоснабжение		1	1	1	1	1	1	1
<b>Корректирующий коэффициент ОА/ОО</b>		<b>1,000</b>						
<b>Корректирующий коэффициент ОО/ОА</b>		<b>1,000</b>						

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 16%. Корректирующий коэффициент составляет 0,84.

##### *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 20).

##### *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 21).

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 19) 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 22. Расчет стоимости улучшений в комплексе**

Показатели	Значения
Общая площадь улучшений в составе оцениваемого объекта, кв.м.	10 173,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. улучшений в составе оцениваемого объекта, полученное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	3 500
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	35 608 300
То же, округленно, руб.	35 608 000

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 23. 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%	121 331
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%	63 641
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%	1 069 568
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%	2 124 836
Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 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%	1 920 617
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 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%	4 638 548
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 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%	14 354 729
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%	11 314 730
<b>Всего</b>				<b>10 174</b>	<b>9 300</b>	<b>874</b>						<b>100,00%</b>	<b>35 608 000</b>

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

*Метод прямой капитализации.*

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

## 7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Расчет представлен в таблице ниже.

**Таблица 24. Распределение площадей объекта по типам площадей**

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складские помещения, кв. м	8 929,40	0,91	8 215,05
Неотапливаемые производственно-складские помещения, кв. м	873,90	0,91	803,99
Офисные помещения, кв. м	370,80	0,84	311,47
Итого	10 174,10		9 330,51

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

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

Было изучено 35 предложения в аренду производственно-складских помещений. Удельная арендная ставка находится в диапазоне от 35 руб./кв.м. в месяц до 380 руб./ кв. м в месяц. Среднее значение 196 руб./ кв. м в месяц, медиана 200 руб. / кв.м. в месяц. Ставки приведены с учетом НДС, до вычета торго. Большинство предложений расположено в пределах областного центра или в населенных пунктах в непосредственной близости к областному центру.

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

#### **Выбор элементов сравнения**

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» ФСО №7 для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения<sup>6</sup>:

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

---

<sup>6</sup> Допущение: при расчете потенциального валового дохода не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщиков, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

Таблица 25. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Производственная база	Производственное помещение, 900 м <sup>2</sup>	Производственное отапливаемое помещение, 1074 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 1944 м <sup>2</sup>
Сегмент по назначению	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад
Местоположение	Сальск	Шахты	Волгодонск	Волгодонск
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Описание	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	6 000	900	1 074	1 944
Диапазон площадей	свыше 1000	300-1000	свыше 1000	свыше 1000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	120	100	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 200	1 200	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 000	1 000	1 000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	2020, июнь	2020, июнь	2020, июнь	2020, июнь
Источник информации	<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/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_741931930">https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_741931930</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_otaplivaemoe_pomeschenie_1074_m_1796431277">https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_otaplivaemoe_pomeschenie_1074_m_1796431277</a>	<a href="https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1944_m_1828030767">https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1944_m_1828030767</a>

**Обоснование и расчет введенных корректировок**

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

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

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

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

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

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

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

7. Назначение. Оцениваемые помещения и все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась

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

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

**Таблица 26. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 000	1 000	1 000
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>
Местоположение объекта	1,23	1,01	1,23	1,23
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	0,93	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	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
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	1 064	815	1 064	1 064
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 001</b>			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	<b>0,73</b>			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	<b>1,69</b>			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>731</b>			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 692</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>9 246 006</b>			

### 7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

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

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной таблицы (Таблица 28).

### 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>7</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>8</sup>. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 28).

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 27. Расчет ставки страховых взносов.**

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

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

<sup>7</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>8</sup> Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5%<sup>9</sup> от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

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

*Расценки даны с учетом НДС.*

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

**Рис. 1. Копия страницы справочника СРД-24, 2020**

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

#### *Расчет переменных эксплуатационных расходов.*

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

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

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

#### *Расчет резерва на замещение*

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

В качестве ставки накопления определена ставка доходности к погашению по 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 28).

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

<sup>9</sup> Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23. 2019, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Для целей настоящей оценки в качестве ставки капитализации принята величина доходности универсальных производственно–складских объектов по данным Справочника оценщика недвижимости. (Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018)

Значение принято по верхней границе расширенного интервала в размере 15,4%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9% - 12,3%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,9%	11,1% - 12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0% - 12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0% - 11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5% - 13,0%
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	7,8% - 15,4%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,9%	7,8% - 15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	7,8% - 15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	7,3% - 14,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	8,2% - 16,3%

**Рис. 18. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др.**

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

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

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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Определение общих потерь</b>		
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%	
Отавший 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.	29 673 333	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	605 336	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	29 673 333	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	29 067 997	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	29 370 665	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>646 155</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 административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
<b>Земельный налог, руб</b>	<b>304 955</b>	
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	29 673 333	
Страховая премия, %	0,096%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	<b>28 486</b>	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	9 246 006	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
<b>Расходы на управление, руб.</b>	<b>92 460</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	29 673 333	
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, %	6,61%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
<b>Величина ежегодных отчислений, руб.</b>	<b>90 606</b>	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>		
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.</b>	<b>9 246 006</b>	
Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>7 704 697</b>	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	646 155	
налог на землю, руб.	304 955	
страховой сбор, руб.	28 486	
расходы на управление, %	92 460	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 072 056	
Резерв на замещение, руб.	90 606	
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>6 542 034</b>	
Ставка капитализации	15,40%	см. расчет
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб.</b>	<b>42 481 000</b>	

Источник: расчеты оценщика

Разбивка результата на отдельные инвентарные объекты в составе объекта оценки произведена пропорционально долям отдельных объектов в результатах сравнительного подхода, после вычета стоимости земельных участков, принятой по результатам сравнительного подхода.

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

Наименование	Доля в стоимости улучшений за вычетом цены земли (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	–	5 170 000	5 170 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	0,3%	109 763	131 715
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	0,2%	57 573	69 087
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	3,0%	967 591	1 161 110
<b>Всего по объекту</b>		<b>6 304 927</b>	<b>6 531 912</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	–	5 098 000	6 117 600
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	6,0%	1 922 246	2 306 695
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	5,4%	1 737 499	2 084 998
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	13,0%	4 196 292	5 035 550
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	40,3%	12 986 095	15 583 314
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	31,8%	10 235 942	12 283 130
<b>Всего по объекту</b>		<b>36 176 073</b>	<b>43 411 288</b>
<b>Всего</b>	<b>100,0%</b>	<b>42 481 000</b>	<b>49 943 200</b>

Источник: расчеты оценщика

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

**Таблица 30. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки**

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 170 000	5 170 000	1	0	5 170 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-	121 000	131 715	1	0	121 000

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
61-37/027/2005-002					
Здание насосной, производственное, площадь 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	64 000	69 087	1	0	64 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 070 000	1 161 110	1	0	1 070 000
Всего по объекту					<b>6 425 000</b>
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 098 000	6 117 600	1	0	5 098 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 125 000	2 306 695	1	0	2 125 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	1 921 000	2 084 998	1	0	1 921 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 639 000	5 035 550	1	0	4 639 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	14 355 000	15 583 314	1	0	14 355 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	11 315 000	12 283 130	1	0	11 315 000
Всего по объекту					<b>39 453 000</b>
<b>Всего</b>	<b>45 878 000</b>	<b>49 943 200</b>			<b>45 878 000</b>

Источник: расчеты оценщика

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

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

**Таблица 31. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	45,9
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	37,4
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	54,4

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 37,4–54,4 млн. руб.

**9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 16.07.2020 года составляет округленно:

**45 878 000**

(Сорок пять миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.

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

**39 942 999,99**

(Тридцать девять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч) рублей 99 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 32. Итоговая сводная таблица**

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 170 000,00	–	5 170 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	121 000,00	20 166,67	100 833,33
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	64 000,00	10 666,67	53 333,33
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 070 000,00	178 333,33	891 666,67
Всего по объекту	<b>6 425 000,00</b>	<b>209 166,67</b>	<b>6 215 833,33</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	5 098 000,00	–	5 098 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 125 000,00	354 166,67	1 770 833,33
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	1 921 000,00	320 166,67	1 600 833,33
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	4 639 000,00	773 166,67	3 865 833,33
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	14 355 000,00	2 392 500,00	11 962 500,00
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	11 315 000,00	1 885 833,33	9 429 166,67
Всего по объекту	<b>39 453 000,00</b>	<b>5 725 833,34</b>	<b>33 727 166,66</b>
Всего	<b>45 878 000,00</b>	<b>5 935 000,01</b>	<b>39 942 999,99</b>

Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт»

Оценщик

Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко



## 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

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

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

#### Справочная и методическая литература

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

#### Нормативные и правовые акты

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

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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



Фото 1 ЗУ 61 31 110116 0002



Фото 2 ЗУ 61 31 110116 0004



Фото 3 ЗУ 61 31 110116 0004



Фото 4 ЛИТЕР А4,А5 ПРИЕМО СДАТОЧНЫЙ ЦЕХ



Фото 5 ЛИТЕР А1 АДМИНИСТРАТИВНЫЙ КОМПЛЕКС



Фото 6 ЛИТЕР А3 ГЛАВНЫЙ КОРПУС



Фото 7 ЛИТЕР А4, А5 ПРИЕМО СДАТОЧНЫЙ ЦЕХ



Фото 8 ЛИТЕР А4,А5 ПРИЕМО СДАТОЧНЫЙ ЦЕХ



Фото 9 ЛИТЕР А4,А5 ПРИЕМО СДАТОЧНЫЙ ЦЕХ



Фото 10 ЛИТЕР А4,А5 ПРИЕМО СДАТОЧНЫЙ ЦЕХ



Фото 11 ЛИТЕР АА РАЗБОРОЧНЫЙ ЦЕХ



Фото 12 ЛИТЕР АА РАЗБОРОЧНЫЙ ЦЕХ



Фото 13 ЛИТЕР АА РАЗБОРОЧНЫЙ ЦЕХ



Фото 14 ЛИТЕР Б ЗДАНИЕ СКЛАДА



Фото 15 ЛИТЕР Д,НД,Д ЗДАНИЕ  
ПРОИЗВОДСТВЕННОГО СКЛАДА



Фото 16 ЛИТЕР Щ ЗДАНИЕ НАСОСНОЙ



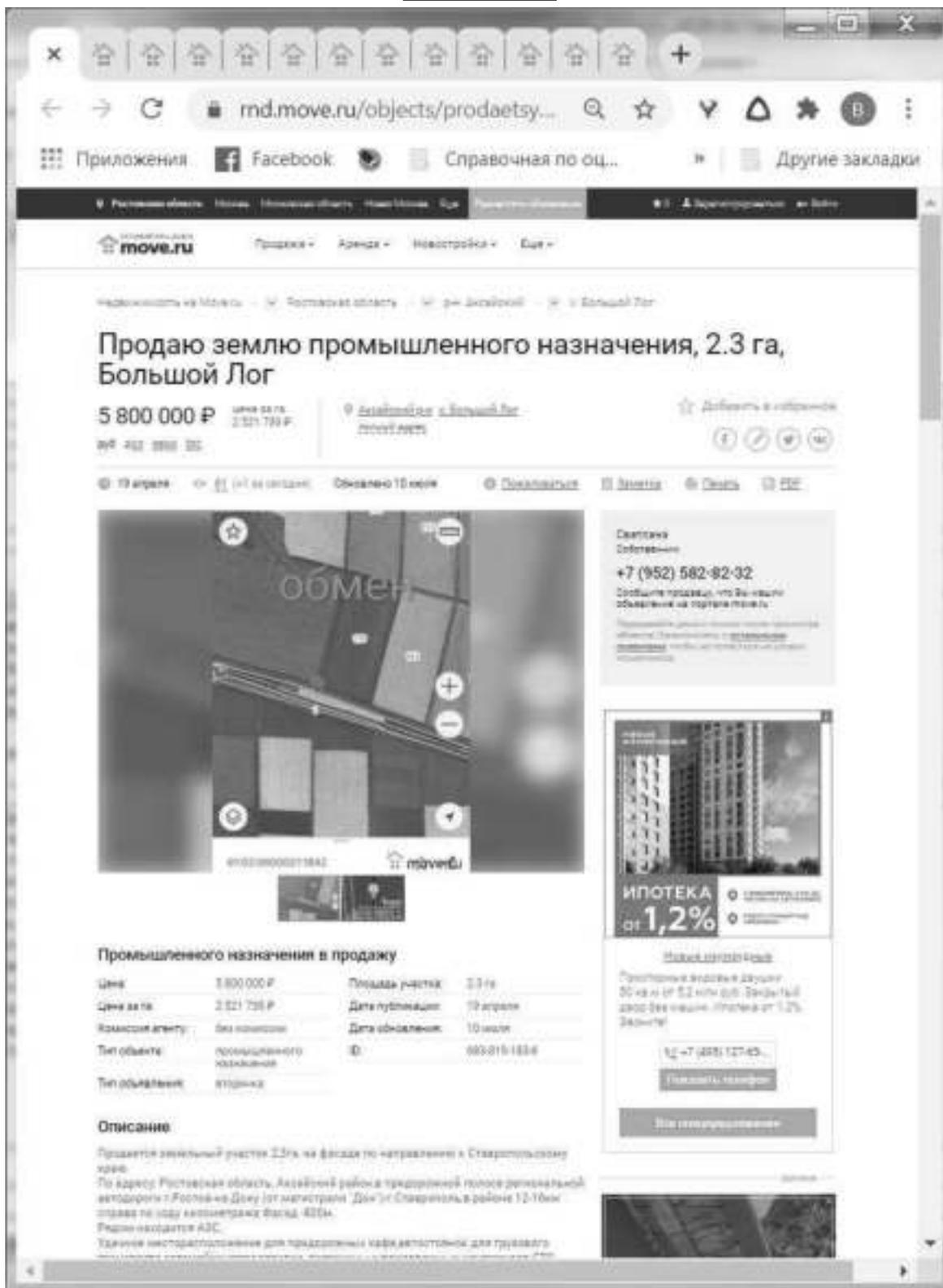
Фото 17 ЛИТЕР Я ЗДАНИЕ ЭЛЕКТРОСТАНЦИИ

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

#### Аналоги земельных участков

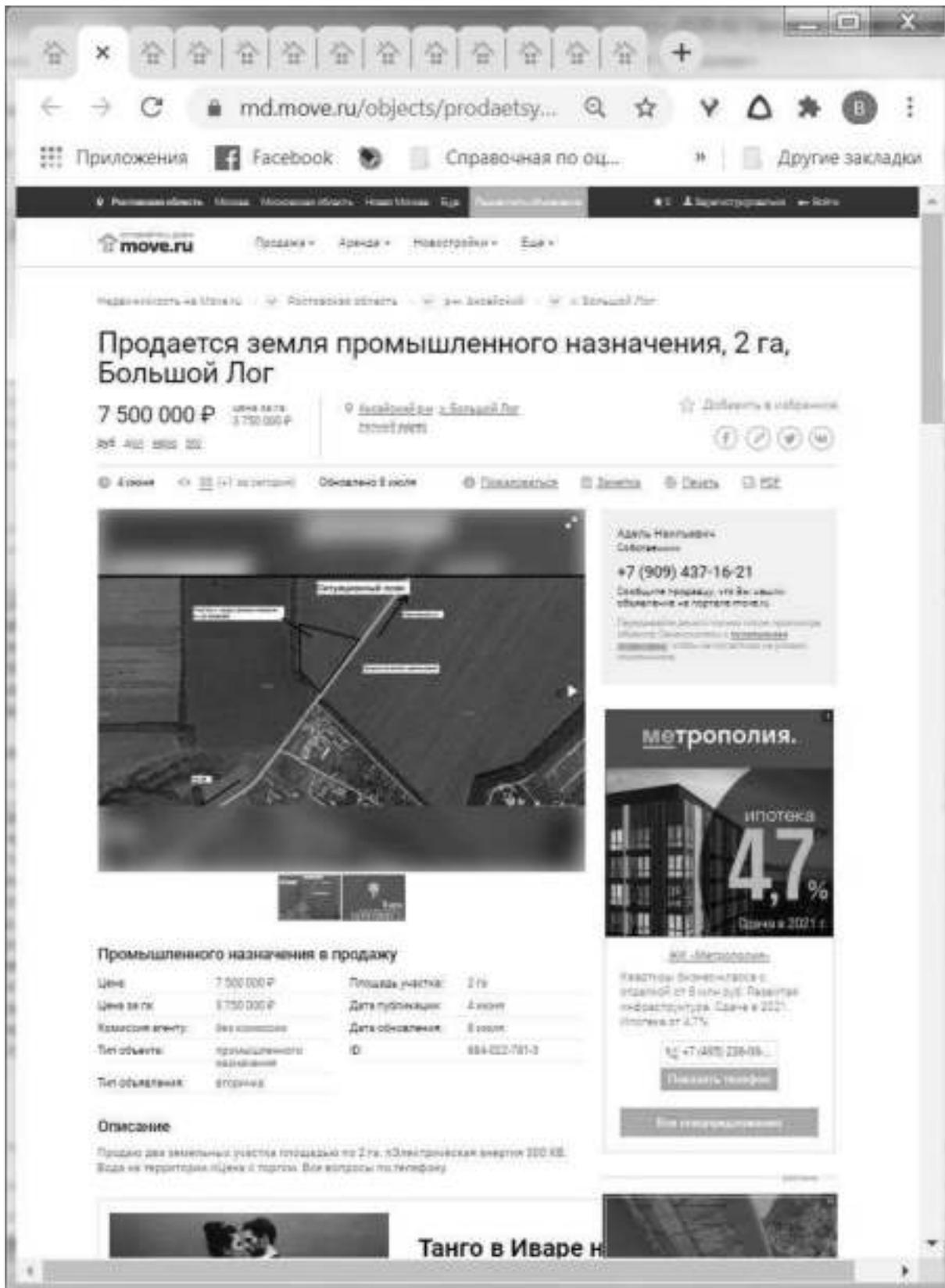
##### Аналог 1

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_23000\\_kv\\_m\\_ploschadyu\\_230\\_sotok\\_rostovskaya\\_oblast\\_bolshoy\\_log\\_rostovskaya\\_aksayskiy\\_r-6838191836/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_23000_kv_m_ploschadyu_230_sotok_rostovskaya_oblast_bolshoy_log_rostovskaya_aksayskiy_r-6838191836/)



Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_20000\_kv\_kv\_ploschadyu\_200\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_bolshoy\_log\_rostovskaya\_aksayskiy\_r-n\_mishkinskoe\_\_6840227813/



Аналог 3

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

**Продам землю промышленного назначения, 1.92 га, Батайск**

**3 500 000 Р** цена за кв. 1 822 917 Р

г. Батайск

26 сентября 2018

26 сентября 2018

Денис Скрянников  
Себедев-ИИ  
**+7 (918) 579-48-57**  
Специальные предложения - это вы можете ознакомиться на портале move.ru

**Промышленного назначения в продажу**

Цена	3 500 000 Р	Площадь участка	1.92 га
Цена за кв.	1 822 917 Р	Дата публикации	26 сентября 2018
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	6 минут
Тип объекта	промышленного назначения	ID	681-212-170-2
Тип объявления	вторичка		

**Описание**

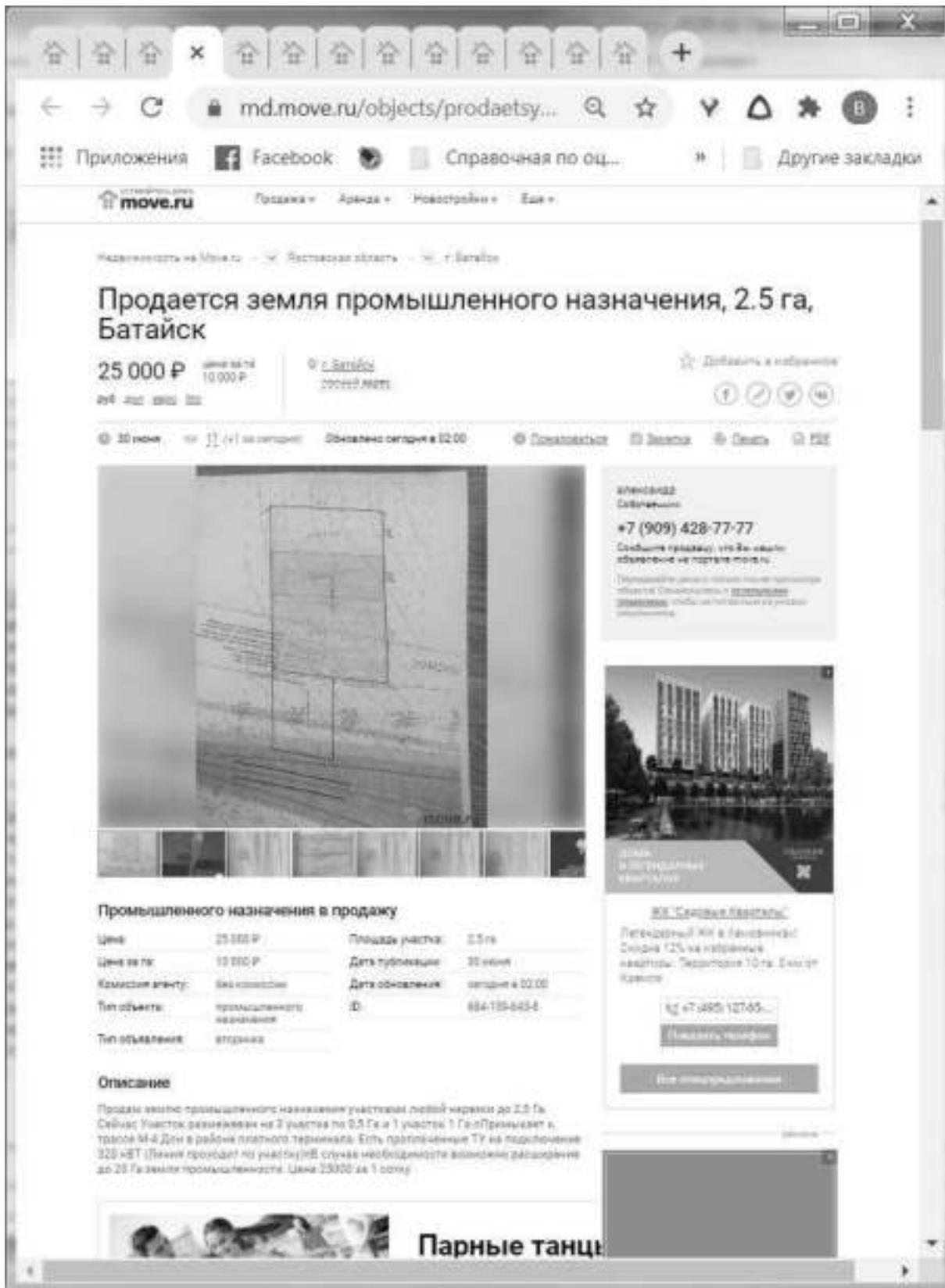
Участок промышленного назначения площадью 1.92 га расположен в промзоне хутора Ленина недалеко от м. 4. Площадь 1.92 га полностью асфальтирована, электро-сети проходят по участку, есть фундаменты под строительство ангара или цеха, отсыпана площадка под стелаж.

**Танго в Иваре Белорусской**  
Старт группы с нуля  
Успейте подать заявку

**Ангара любой формы**

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_25000\_kv\_kv\_ploschadyu\_250\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_bataysk\_rostovskaya\_azovskiy\_r-n\_6841596438/



Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/bataysk\_tupik\_olginский\_d\_35\_6823330224/

**Промышленного назначения в продажу**

Цена	26 000 000 ₽	Площадь участка	1,09 га
Цена за кв.	3 929 273 ₽	Дата публикации	28 мая 2019
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	18 мая
Тип объекта	промышленного назначения	ID	682-333-0224
Тип объявления	вторичка		

**Дополнительная информация**

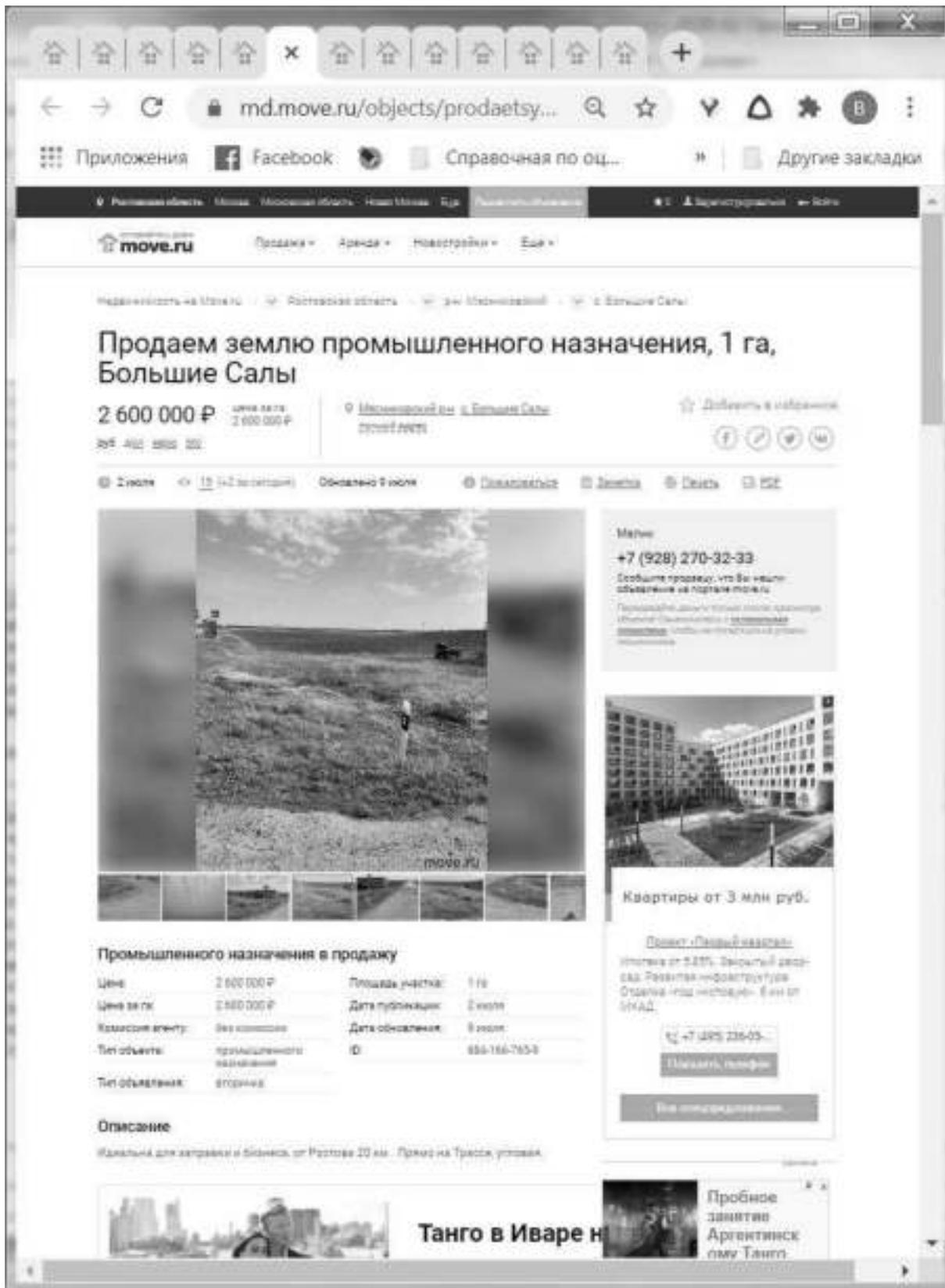
Возможен торг	да	Электричество	да
Водопровод	да	Газ	да
Канализация	да		

**Описание**

Промышленная земля (трасса в Ростове/Батайск/МА), земля под проведением: склад/логистический центр. Характеристики участка: Общая площадь участка составляет 509 кв. (50 940 кв. м). Участок имеет кадастровый номер 61-40-0012601.18. Земля относится к г. Батайск, Ростовской области. Категория земли – земля населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов. Участок является собственностью физического лица с марта 2017 года (покупка), и свободен от ограничений, обременений, притязаний третьих лиц. Санитарные ограничения отсутствуют. Электричество: Сопровождение от ПАО МРСК Юга 28.08.2019г. имеется техническая возможность подключения участка к электросетям (мощности по необходимости). Так же пре

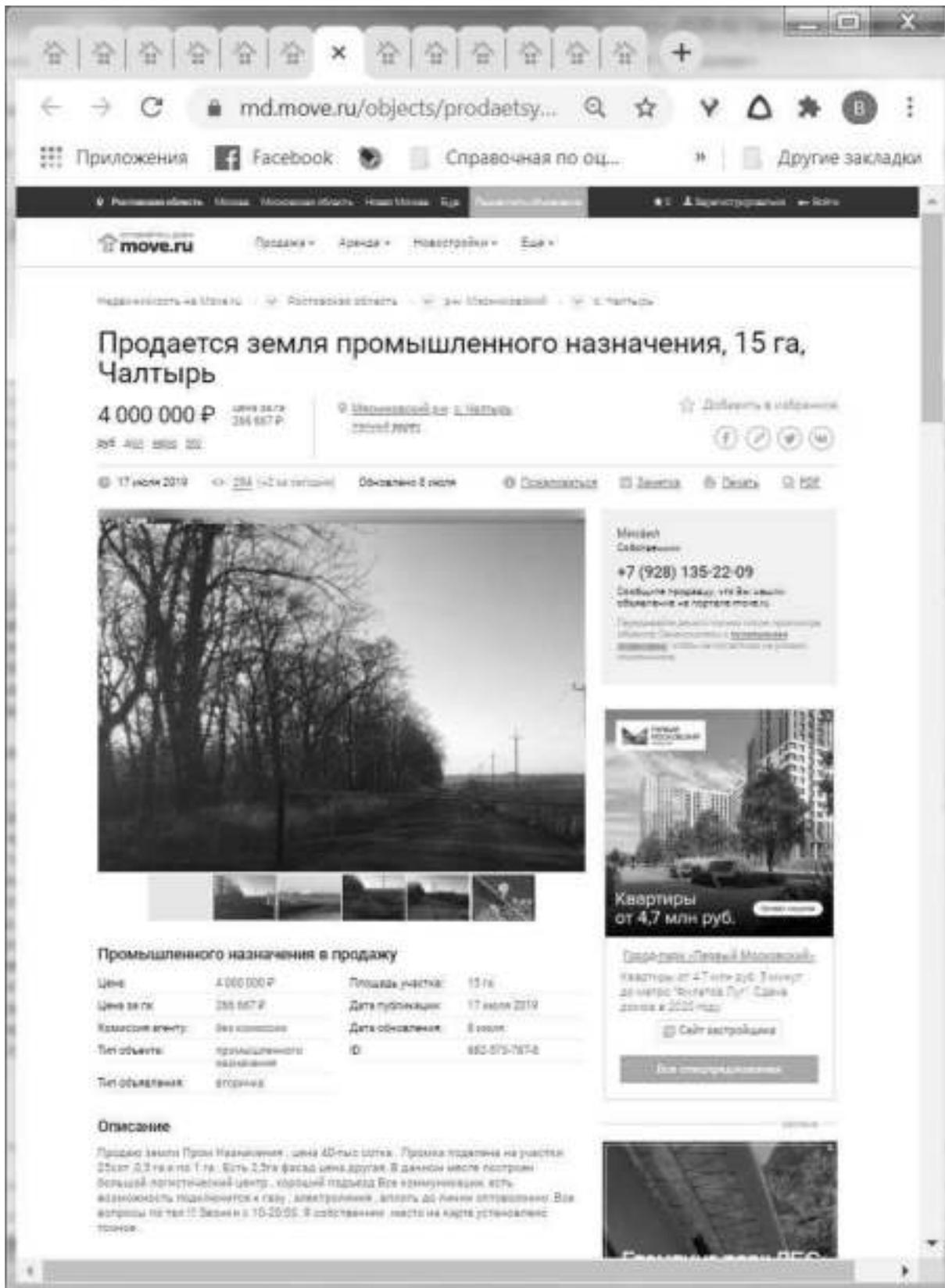
Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_10000\_kv\_kv\_ploschadyu\_100\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_bolshie\_saly\_rostovskaya\_rodionovnesvetayskiy\_r\_6841667659/



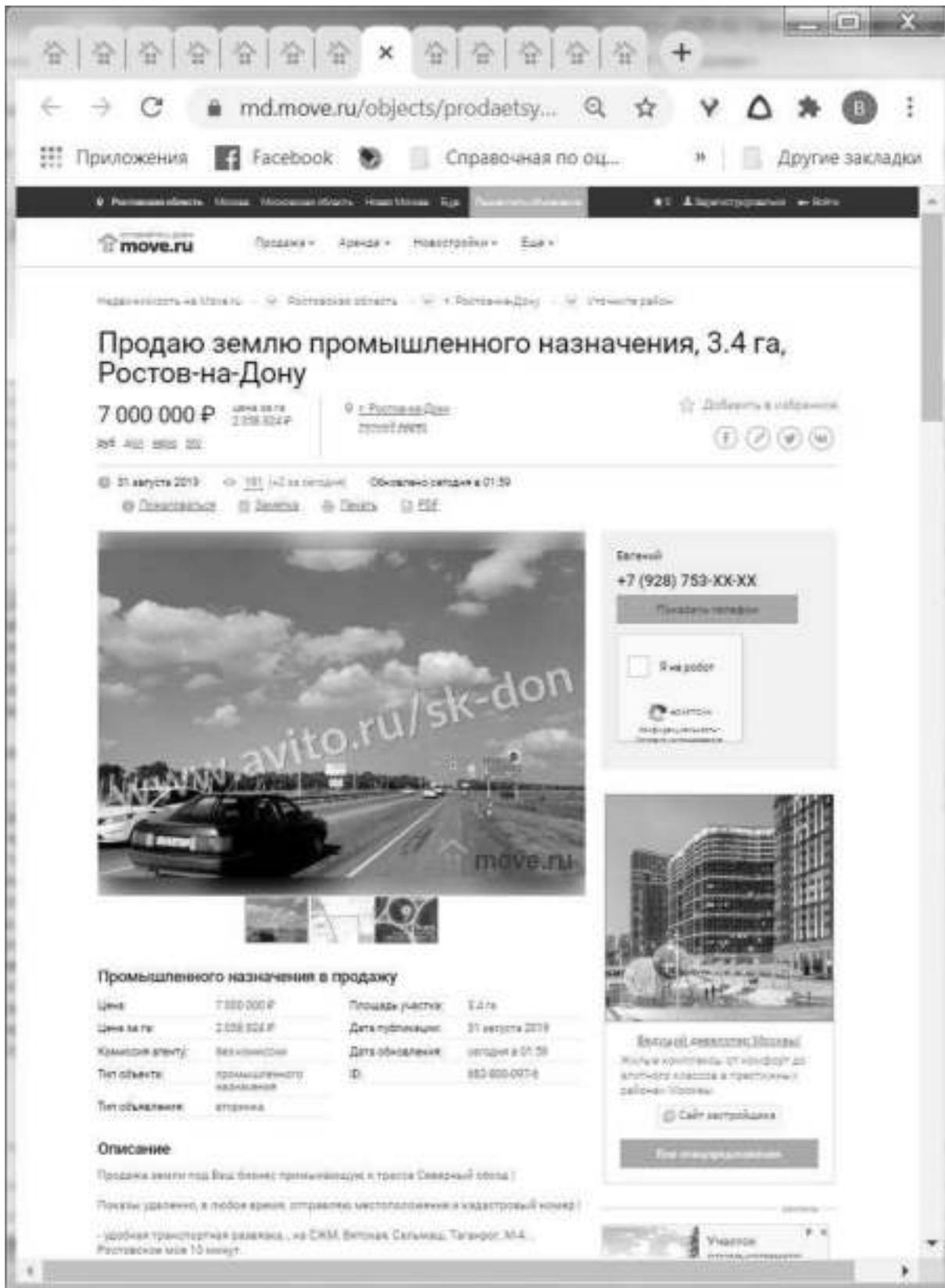
Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_150000\_kvm\_ploschadyu\_1500\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_chaltyr\_rostovskaya\_myasnikovskiy\_r-n\_6825737878/



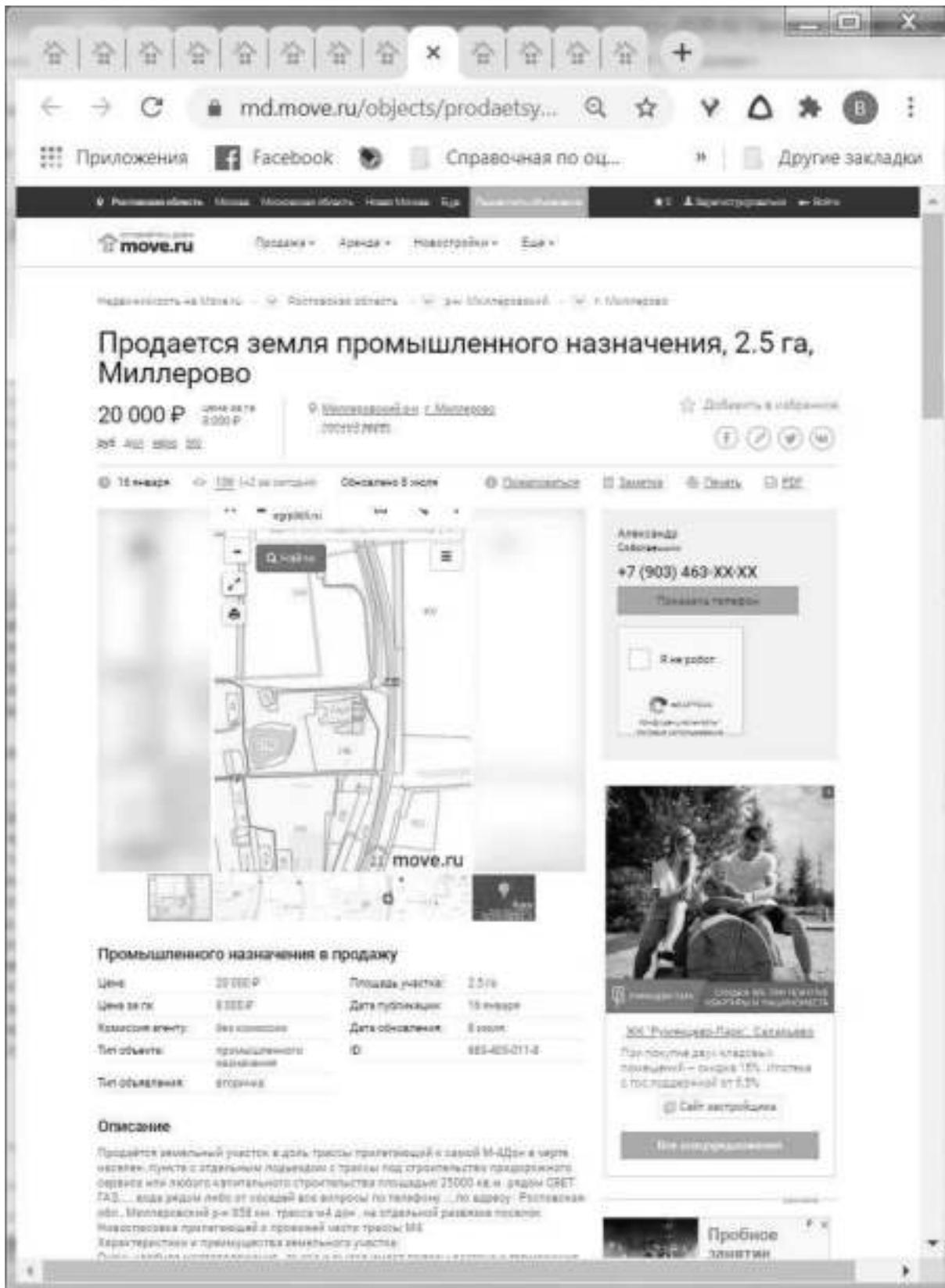
Аналог 8

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_34000\_kvm\_ploschadyu\_340\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_rostov-na-donu\_rostovskaya\_o\_rostov-na-donu\_6828000976/



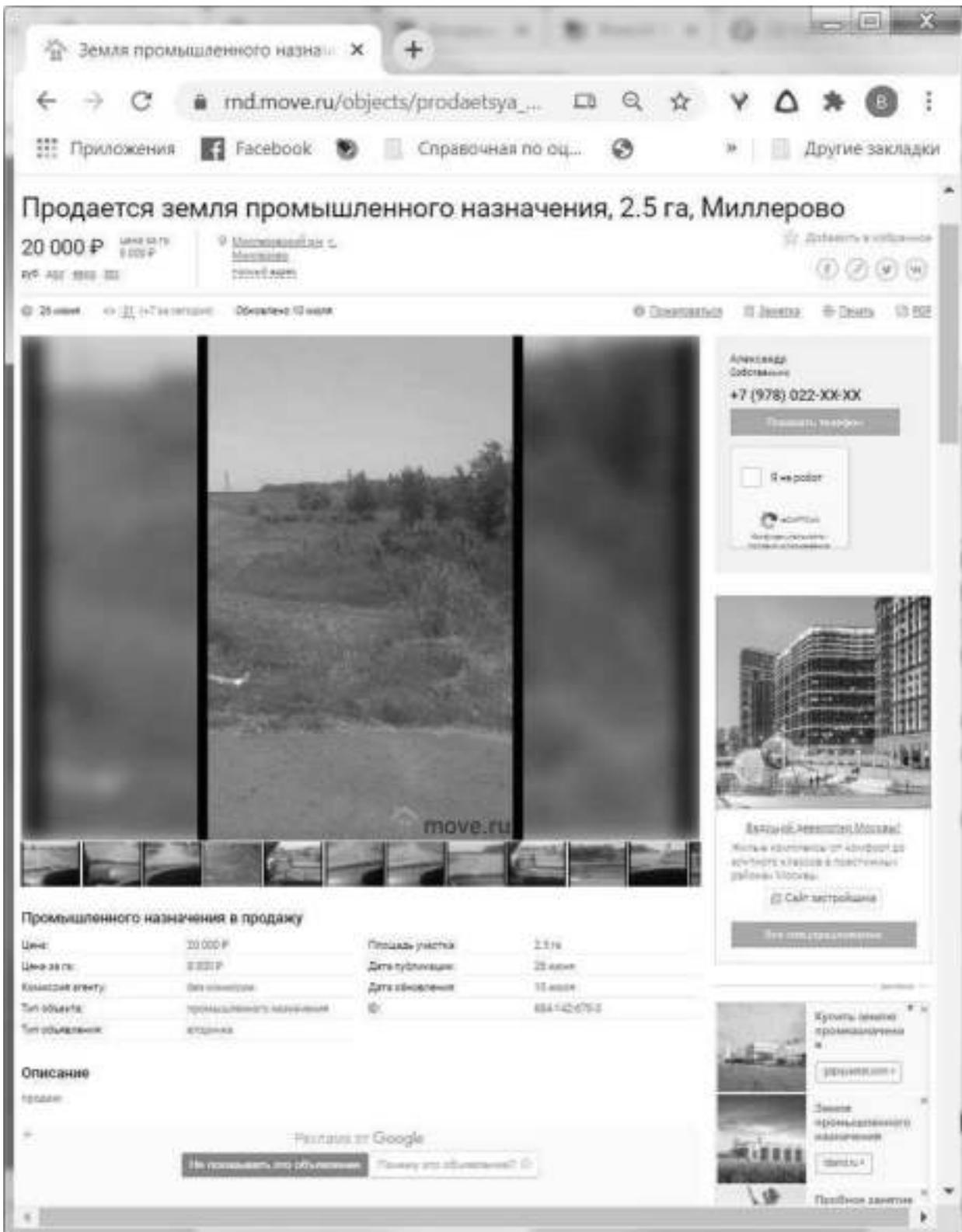
Аналог 9

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_25000\_kv\_kv\_ploschadyu\_250\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_millerovo\_rostovskaya\_millerovskiy\_r-n\_6834050118/



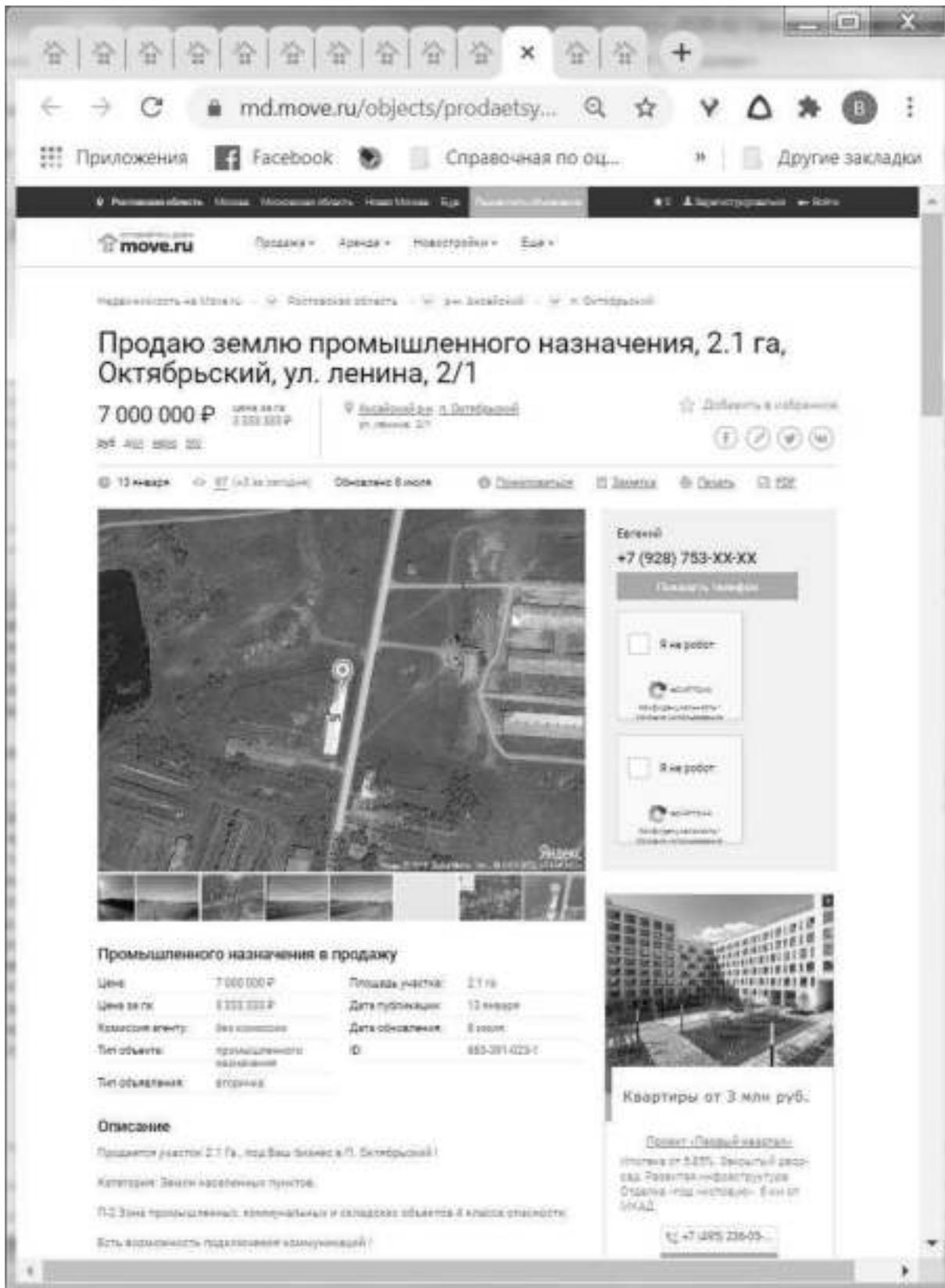
Аналог 10

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_25000\_kv\_kv\_ploschadyu\_250\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_millerovo\_rostovskaya\_millerovskiy\_r-n\_6841426703/



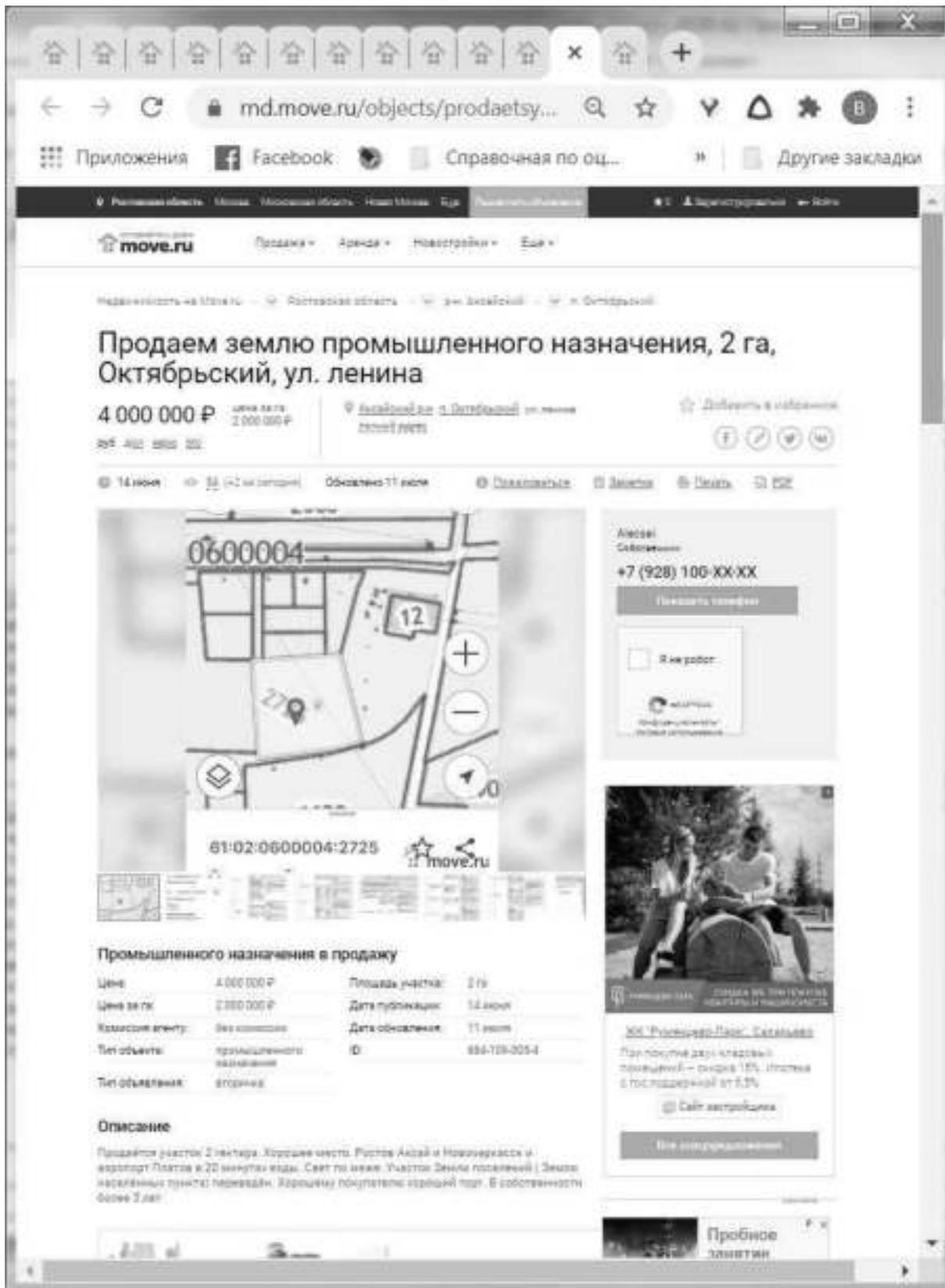
Аналог 11

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_21000\_kv\_kv\_ploschadyu\_210\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_rassvet\_rostovskaya\_aksayskiy\_r\_n\_schepkinskoe\_sel\_6833910231/



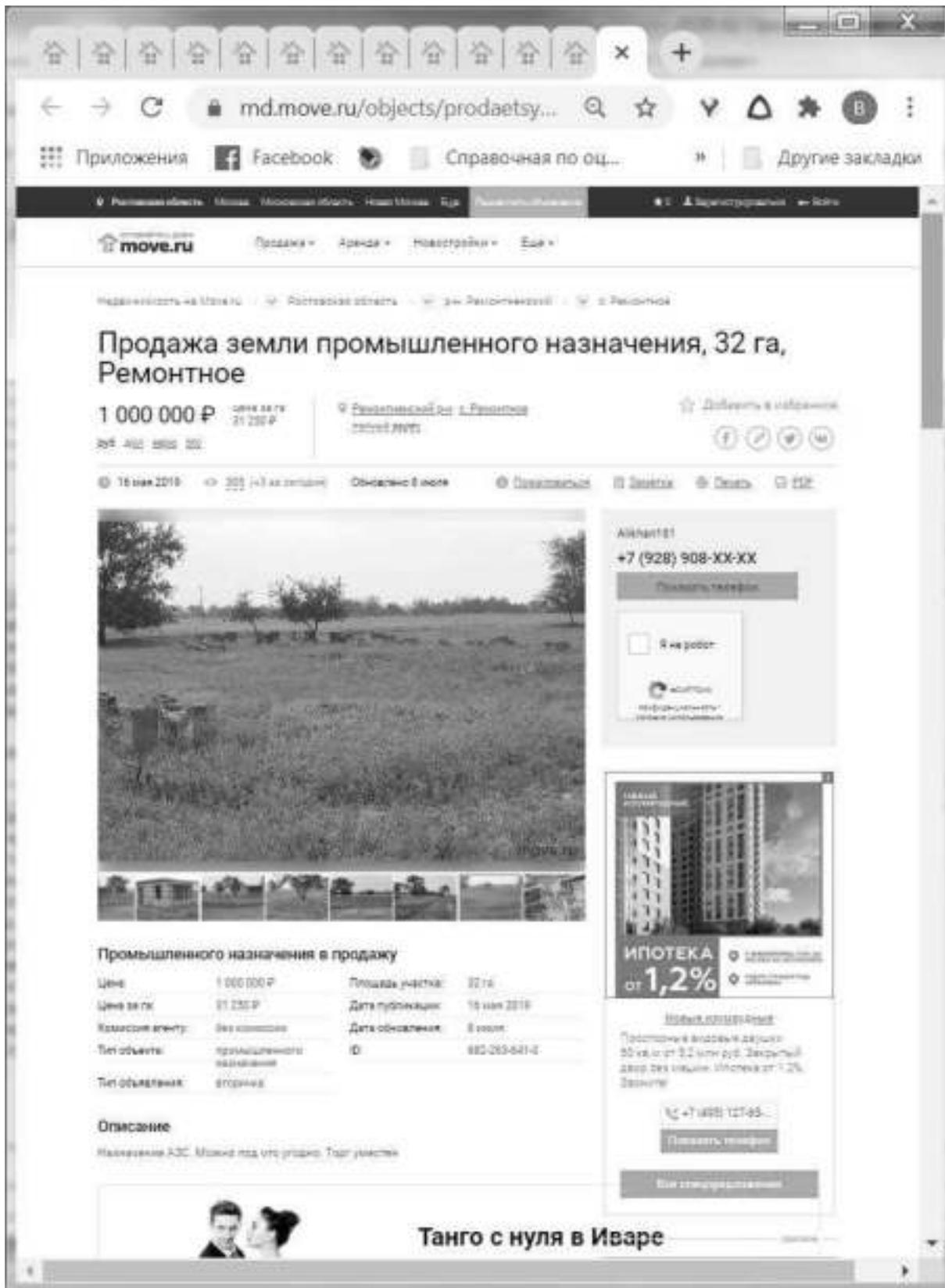
Аналог 12

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_20000\_kv\_kv\_ploschadyu\_200\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_rassvet\_rostovskaya\_aksayskiy\_rn\_schepkinskoe\_sel\_6841093054/



Аналог 13

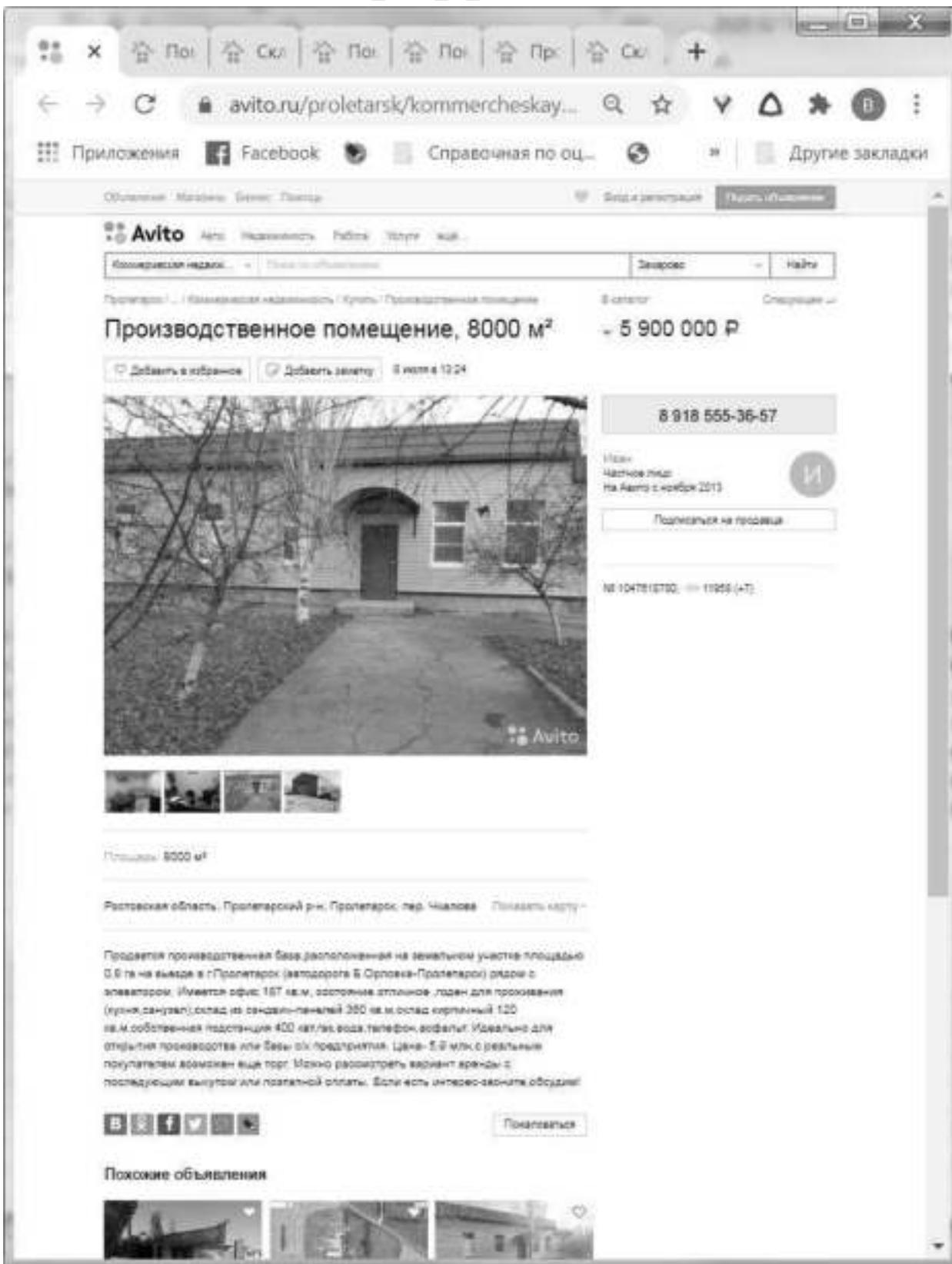
https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_320000\_kvm\_ploschadyu\_3200\_sotok\_rostovskaya\_oblast\_remontnoe\_rostovskaya\_remontnenskiy\_r-n\_6822636410/



Аналог и комплексных объектов

Аналог 1

https://www.avito.ru/proletarsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomescheni\_e\_8000\_m\_1047618780



Аналог 2

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

**Продаю помещение свободного назначения, 5819.9 м², Волгодонск, ул промышленная, д. 3**

19 700 000 ₽ цена за м²: 3 385 ₽

3 августа 2018 | Обновлено 3 июля

**ПСН в продажу**

Цена:	19 700 000 ₽	Общая площадь:	5819.9 м²
Цена за м²:	3 385 ₽	Дата публикации:	3 августа 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	8 июля
Тип объекта:	ооо	ИД:	6810402281
Тип объявления:	открыта		

**Описание**

Предлагается нежилое помещение с земельным участком, расположенное по адресу: г. Волгодонск ул. Промышленная 3. Общая площадь здания 5819.9 кв. м, в том числе, офисные помещения – 485.7 кв. м, производственно-складские помещения – 5185 кв. м, пристройка – 148.2 кв. м. Площадь земельного участка 14152 сотки в собственности. Состояние удовлетворительно, часть помещений требует ремонта. Существующие ограничения не зарегистрированы. Способ продажи: прямая продажа, оплата за счет собственных средств, оплата за счет кредитных средств. Данное предложение не является публичной офертой.

**6,5%**  
Под проценты – это выгодно  
**Бизнес-класс**

Участок

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploschadyu\_8772\_kv\_m\_rostovskaya\_oblast\_zimovniki\_energeticheskaya\_ul\_2\_6807338997/

**Продам склад, 877.2 м², Зимовники**

6 000 000 ₽ цена за м²: 6 840 ₽

Зимовники, Энергетическая ул. 2

8 мая 2018 | 375 | 10 записей | Обновлено вчера в 01:55

Склад в продажу

Цена:	6 000 000 ₽	Общая площадь:	877.2 м²
Цена за м²:	6 840 ₽	Дата публикации:	8 мая 2018
Классификация:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 01:55
Тип объекта:	склад	ID:	6807338997
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается производственная база по адресу: г. Зимовники, ул. Энергетическая, 2. В состав входит: цех по производству площадью – 428 кв. м, производственные помещения: гаражи – 275,2 кв. м, склад – 82,4 кв. м, котельная – 31,9 кв. м, производственный корпус – 32,7 кв. м, хозяйственная постройка – 20,4 кв. м, асфальтовая площадка – 1550 кв. м, забор – 479 метров.

Производственная база газифицирована, подключена к электросети – 380 В, имеется водопровод для подключения телефонной линии. Земельный участок общей площадью 9419 кв. м.

Производственную базу можно использовать как складской комплекс, разместить здесь производство или расширить существующее. Территория благоустроена и обеспечена всеми коммуникациями. На все объекты недвижимого имущества оформлены все необходимые документы.

Стор. Собствен. +7 (903) 405-XX-XX

Renault ARKANA от 7 400 ₽ в месяц

Системы сигнализации

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_1060\_kv\_m\_rostovskaya\_oblast\_tacinskaya\_rostovskaya\_tacinskiy\_r-n\_stanica\_tacinskaya\_elevatornaya\_ul\_6841144605/

**Продажа помещения свободного назначения, 1060 м², Тацинская**

5 500 000 ₽ цена за м² 5 189 ₽

18 июля

**ПТСН в продажу**

Цена	5 500 000 ₽	Общая площадь	1060 м²
Цена за м²	5 189 ₽	Дата публикации	18 июля
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	сегодня в 01:58
Тип объекта	иже	ID	684-114-4605
Тип объявления	открыта		

**Описание**

Продается несколько производственных помещений общей площадью 1060м², объектом электротрансформатора (39 м²) с прилегающим земельным участком (6000м²).

Производственное здание, назначенное производственным. Площадь 615,8м². Адрес: Ростовская область, Тацинский район, станция Тацинская, ул. Элеваторная 25. Кадастровый номер 61-38-001068-185

Здание котельной, назначенное производственным. Площадь 30,2м². Адрес: Ростовская область, Тацинский район, станция Тацинская, ул. Элеваторная 25. Кадастровый номер 61-38-001068-185.

Электротрансформатор, назначенное производственным. Площадь 39 м². Адрес: Ростовская область, Тацинский район, станция Тацинская, ул. Элеваторная 25. Кадастровый

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_4000\_kv\_mrostovskaya\_oblast\_veshenskaya\_rostovskaya\_sholohovskiy\_r-n\_stanica\_veshenskaya\_ul\_kalinina\_165\_6841428257/



Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_9059\_kvm\_rostovskaya\_oblast\_rostov-na-donu\_ulica\_1-ya\_lugovaya\_20\_6841903325/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [rnd.move.ru](https://rnd.move.ru). The listing is for the sale of a production facility (ПП) located at 1st Lugovaya Street, Rostov-on-Don, with a total area of 9059 m². The price is listed as 35,000,000 RUB. The listing includes a main photograph of the building and a smaller advertisement for a shower set (Душевой набор гарнитур) for 4,228 RUB from market.yandex.ru. The browser's address bar shows the full URL, and the page footer contains a Google AdSense tracking code.

**Продажа производственного помещения, 9059 м², Ростов-на-Дону, 1-я Луговая улица**

35 000 000 ₽ цена за м²: 3 864 ₽

1-я Луговая улица, Ростов-на-Дону

11 июля

Валерий Геннадьевич  
Эксперт Парус  
+7 (961) 411-XX-XX

Душевой набор гарнитур

4 228 руб  
market.yandex.ru

ПП в продажу		Тип объявления	
Цена	35 000 000 ₽	Тип объявления	вторичка
Цена за м²	3 864 ₽	Общая площадь	9059 м²
Комиссия агенту	без комиссии	Дата публикации	11 июля
Тип объекта	ин	ID	6841903325

**Описание**

Ростов-на-Дону улица 1-я Луговая 20. Продаю комплектное производственное помещение 4347,8 кв.м., земельный участок 9059 кв.м.

https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=L&ai=COnfcl&4NX&cdxIGYB\_XsktAOuqWS-12ruufWsA...

Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploschadyu\_5814\_kvm\_rostovskaya\_oblast\_bataysk\_ul\_promyshlennaya\_d\_16\_6841728349/

**Продаем склад, 5814 м<sup>2</sup>, Батайск, Промышленная улица, 16**

34 994 542 Р цена за м<sup>2</sup>  
5 919 Р

**Батайск**  
Промышленная улица  
16

**Склад в продажу**

Цена	34 994 542 Р	Общая площадь	5814 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup>	5 919 Р	Дата публикации	3 июля
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	10 июля
Тип объекта	склад	ИД	684-172-8349
Тип объявления	открыта		

**Описание**

Продается индустриальный комплекс площадью 5813,8 кв. м. Земельный участок, земля населенных пунктов, для производственной деятельности. 3425 543 кв. м.

Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Промышленная д. 16.

На опланировке, позвоните лично сейчас и увидите размер дополненной скриншотом вступительный раздел

**Склад в продаже**

Сеть магазинов  
30 000 руб за 1 Гб  
[Звонить]

Домашнее  
[Звонить]

**СЕГОДНЯ РАСПРОДАЖА ЭЛЕКТРОКАМИНЫ ПО АКЦИИ!**

**50%**

**ШОК ЦЕНА**

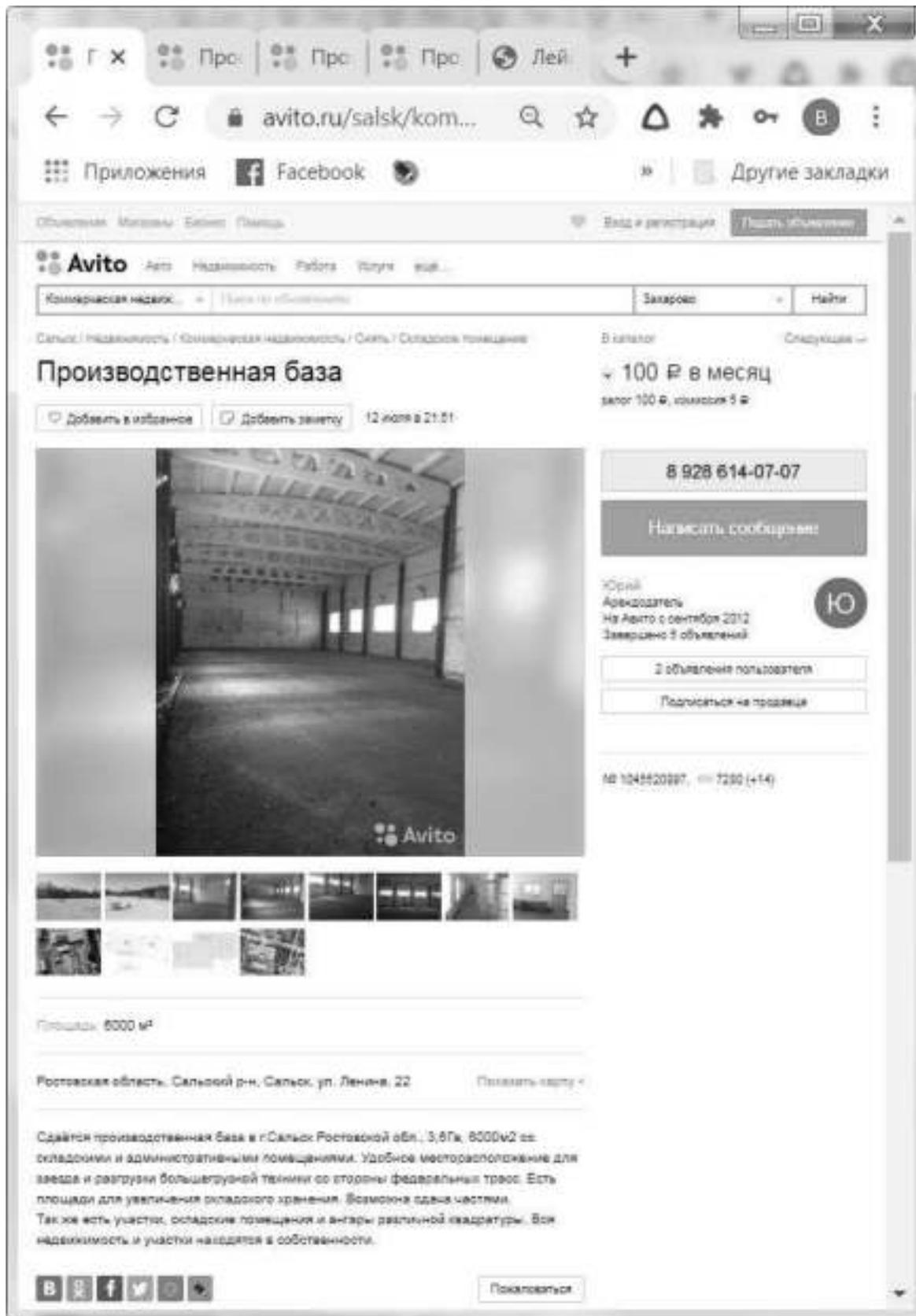
**КУПИТЬ ПОСКОРА!**

Батарея

https://www.googleadservices.com/pagead/aclk?sa=L&ai=CY1rxMK4NX9D1CdTDywWz6I7ADN6fredVtJLM...

Аналоги аренды  
Аналог 1

https://www.avito.ru/salsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\_baza\_1045520897



Аналог 2

https://www.avito.ru/shahty/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_900\_m\_741931930

Производственное помещени...

Производственное помещение, 900 м<sup>2</sup>

90 000 Р в месяц

Добавить в избранное

Добавить записку

3 июля в 15:10

8 906 424-66-26

Написать сообщение

Агентство

На Avito с июля 2013

Забронировать пользователем

Подписаться на продавца

№ 741931930, 5800 (+7)

Площадь: 900 м<sup>2</sup>

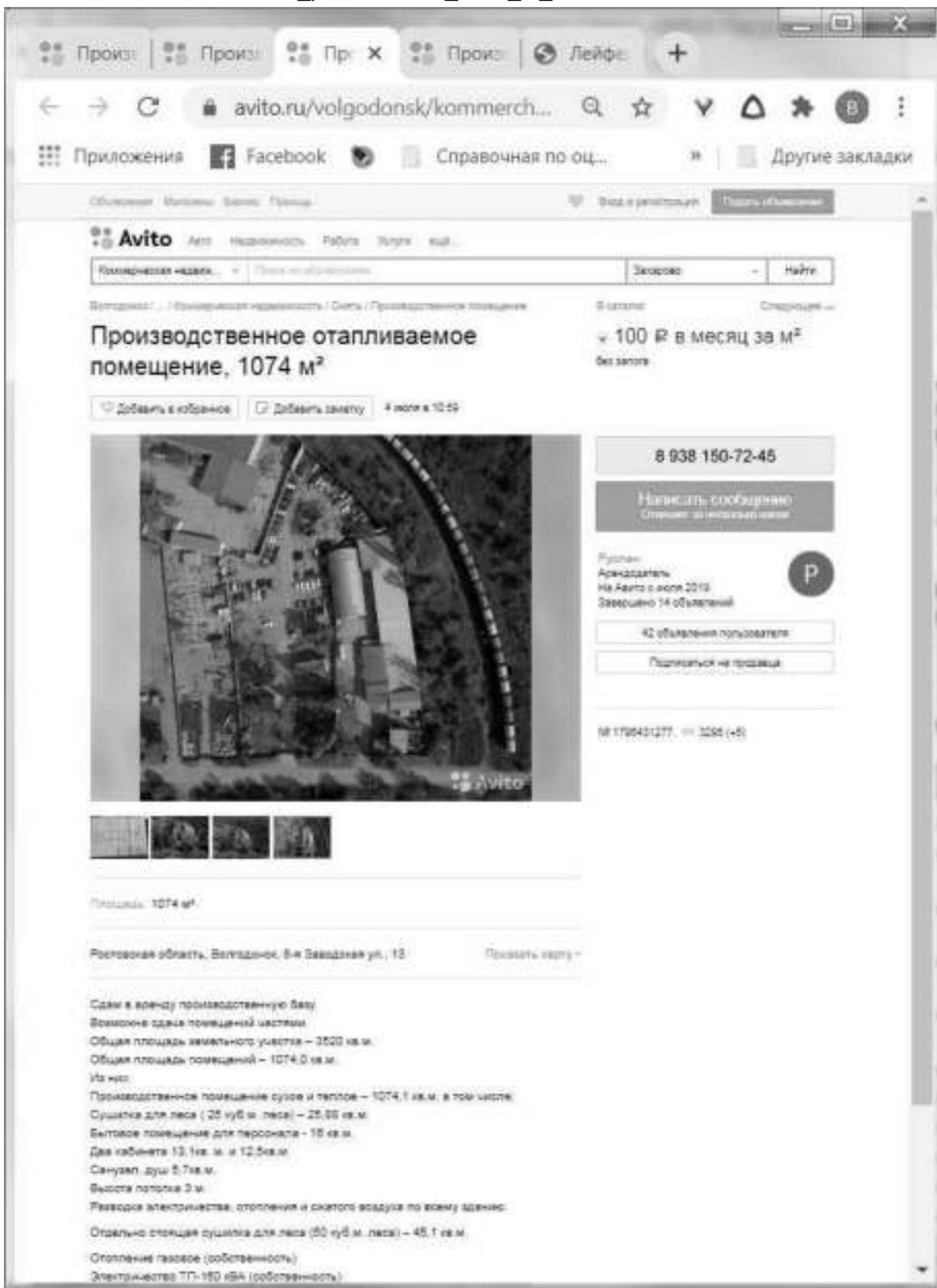
ул. Производственная 2

Производственные, складские и офисные помещения в г.Шахты. Свет, газ, вода, канализация, охрана. Площади от 64 до 900 кв.м. Отличные подъездные пути. Близ окрестностей: 100 рублей за квадратный метр

Пополнить

Аналог 3

https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_otaplivaemoe\_pomeschenie\_1074\_m\_1796431277



Аналог 4

https://www.avito.ru/volgodonsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_1944\_m\_1828030767

Коммерческая недвижимость

Все объявления в России

**Производственное помещение, 1944 м<sup>2</sup>**

100 Р в месяц за м<sup>2</sup>  
без залога

8 938 150-72-45

Написать сообщение

Рустам  
Арендодатель  
На Avito с июля 2019  
Завершено 19 объявлений

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1828030767

Площадь: 1944 м<sup>2</sup>

Ростовская область, Волгодонск, 6-я Заводская ул., 35

Производственная база:  
Общая площадь 3560 кв.м., земля в собственности.  
Газ в собственности. Газовый котельная с двумя котлами по 50 кВт каждый.  
Электричество ТП – 160 кВт в собственности.  
Вода – скважина. Канализация – септик.  
Охраняемая территория: ж/б забор.

Производственные помещения:  
Два производственных помещения размером 12х72 м. каждое. Одно здание имеет второй этаж: 12х12 м. – раздевалка для персонала и 6х12 м. – офисное помещение. Теплый туалет и душ.  
Здание имеет металлический каркас, общий керамзит-бетонный потолок и утепленные газоблоком. Потолки подшитые профнастилом на высоте 3 м. и утеплены 150 мм. минералы, при необходимости можно увеличить высоту помещений до 4,5-5 м., в некоторых местах (если убрать вторые этажи) высоту потолков можно поднять до 7 м. Металлические стойки и фермы зданий спроектированы под возможность установки кран-балки. Полы бетонные крашенные. Снабжены пластиковые. Вся электропроводка новая, освещение и бытовая. Разделка скатого

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

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

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

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

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов построения и типов долевой 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 офисных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 - 18%, Класс В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

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

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

Проквалификавав более трехсот технических паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специализисты портала Stalf.ru выявили наиболее типичные значения Коридорного коэффициента и Коэффициента арендопригодной площади. Прямая зависимость от общей площади объекта и стандарта (проекта) 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 Stalf.ru

№	Назначение и классы качества доходной здания и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1		Здания, построенные до 1991 года			
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,18	1,12	0,94 - 0,96	0,90
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,93 - 0,93	0,93
1.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,08	0,94 - 0,93	0,91
2		Здания, построенные после 1991 года			
2.1	Здания и встроенные помещения торгового-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,88	0,86
2.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,93	0,93
2.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,90 - 0,96	0,92

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

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ТрастЮнион**  
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Иск. № 23/20  
 от «13» июля 2020 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов  
 для оценки имущества по Заданию на оценку № 5 от 15.07.2020г.  
 к Договору № И-0/1 от «15» июля 2020 года

Ответ на запрос.

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

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16-0002	61:31:11 01 16-0002	61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.	10 266 413,4	19.06.2017
2	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-002	61:31:00000 00:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.	261 120,98	01.01.2016
3	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Условный номер: 61-61-37/027/2005-003	61:31:00000 00:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.	390 872,68	01.01.2016
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-001	61:31:00000 00:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.	2 016 322,88	01.01.2016

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16-0004	61:31:11 01 16-0004	61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г.	10 063 935,00	01.01.2014

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»  
 Россия, 123007, г. Москва, Хорьковские восток, д.32А  
 (Лицензия ФСФР России от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)  
 Телефон/факс: (499) 701-99-29  
 E-mail: info@trastunion.ru  
 http://www.trastunion.ru

2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-247	61:31:000000:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г	4 713 891,41	01.01.2016
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-245	61:31:0110116:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г	340 235,76	27.11.2013
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-246	61:31:0110116:76	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г	575 200,47	27.11.2013
5	Премьно-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-244	61:31:0110116:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 30.10.2012 г	1 780 049,67	27.11.2013
6	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	61:31:0110116:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г	1 076 046,56	01.01.2016

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АИЭ»



Е.В. Кравченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ТрастЮнион**  
 ЭС СЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Иск. № 14/20  
 от «13» июля 2020 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку № 5 от 15.07.2020г. к Договору № И -0/1 от «15» июля 2020 года и находящегося по адресу:  
 Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 532 000,00
2.	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-002 Кадастровый номер 61:31:0000000:3090	112 500,00
3.	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер III. Этажность I. Условный номер: 61-61-37/027/2005-003 Кадастровый номер 61:31:0000000:3089	59 166,67
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Условный номер: 61-61-37/027/2005-001 Кадастровый номер 61:31:0000000:3093	993 333,33

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 455 000,00
2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-247 Кадастровый номер 61:31:0000000:2429	1 973 333,33
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-245 Кадастровый номер 61:31:0110116:75	1 783 333,33
4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-246 Кадастровый номер 61:31:0110116:76	4 307 500,00
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Условный номер: 61-61-37/021/2005-244 Кадастровый номер 61:31:0110116:77	13 329 166,67
6.	Здание склада. Площадь общая 950,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность I. Кадастровый номер 61:31:0410116:83	10 506 666,67

Генеральный директор  
 ООО «ТрастЮнион АДЭИ»

Е.В. Кравченко

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эсет Менеджмент»  
 Адрес: 123180, г. Москва, Суровское шоссе, д.32А

Лицензия ФСФР России от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)

Телефон/факс: +495) 701-99-19

E-mail: info@trastunion.ru

http://www.trastunion.ru

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 права

"13" января 2017 г. №61/001/17-7851

На основании запроса от И.И. 2017г., поступившего на рассмотрение И.И. 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	И.И. 2017г. Зав. отдела
-------------------------------	---------	----------------------------

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

*Копия выписки от 12.01.2017г., 12.01.2017г.  
вручен И.И. Кривошеин  
Иван (Кривошеин О.И.)*

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:	Зав. отделом ОГРП А.В. Чернышев

полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

Ведущий инженер отдела  
О.А. Птицина

Подписано: 12.01.2017 г., 12.01.2017 г.  
 Вручено А.В. Чернышев О.А. Птицина

  
**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), зарегистрированное 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):  
Росси, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-н

**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**

  
 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:**  
 Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-04157038 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:**  
 Владельца 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-п/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:**  Литвиненко Е. Ю.



**61-АЕ** **134595**

  
**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), зарегистрированное 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**

  
**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), зарегистрированное 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:**  
Владельца 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: Дн/Дд. Этажность: I.  
Адрес (местоположение):  
Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-й

**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 № 61-61-37/008/2009-571.

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

**61-АЕ** **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-н/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**

  
**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 № 1443-04157038 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:**   Дыховидова Е. Ю. /

**61-АЕ** **134612**

  
**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), зарегистрированное 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. Лотер: 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**

  
 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), зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-04157038 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:**  
 Владельца 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-н/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**

  
**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), зарегистрированное 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):  
Россиа, 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:**  Лихонидова Е. Ю. /

**61-АЕ** **134593**



Формуляр № 1  
введен в действие 07.06.2007 г.

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

Бюро технической инвентаризации Ростовской области  
(наименование организации (полное наименование))

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Бурение производственного скважина, данные для распределения  
технический паспорт (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

1. код РФ (область) Ростовская (наименование)  
2. муниципальное образование Тракторный (наименование)  
3. поселение Тракторск (наименование)  
4. зона, проспект, переулок ул. Тракторный д. 6

Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)	
инвентарный	3458
кадастровый ОТИ	248
Сведения реестра Ростовской области	
Кадастровый земельный участка	61 61 07 001 2005 001
	А Б В Г Д Е

о обследовании объекта учета «14» 2005 г.

Формуляр № 1  
введен в действие 07.06.2007 г.

Наименование организации технической инвентаризации  
Бюро технической инвентаризации Ростовской области  
Руководитель (подпись) \_\_\_\_\_  
Инициалы \_\_\_\_\_



Эксп. №	Дан	Грвдсобладатель	Документы - основания	Дата
001/1		Открытое акционерное общество «Мамышевский	Решение Арбитражного суда Рязанской области от 03.10.2005г. № 60-С/01-14/2005-001/05 от 15.12.2005г.	18.11.2005г.
	м.кв. 9		№ 60-С/01-14/2005-001/05	
	м.кв. 9		№ 60-С/01-14/2005-001/05	
	- 787,5 кв. м			
	м.кв. 2/5		№ 60-С/01-14/2005-001/05	
	- 32,8 кв. м		№ 60-С/01-14/2005-001/05	
	м.кв. 2/4		№ 60-С/01-14/2005-001/05	
	- 55,6 кв. м		№ 60-С/01-14/2005-001/05	
002/1	м.кв. 2/1	Терехинская Лавра Николаевича	договор купли-продажи от 20.06.2006г. № 002/1 от 21.11.2005г.	
	9 187,5 кв. м			
	м.кв. 2/5		№ 60-С/01-14/2005-001/05	
	32,8 кв. м			
	м.кв. 2/4 - 55,6 кв. м		№ 60-С/01-14/2005-001/05	

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

Площадь участка		Незастроенная площадь			
Фактическая	застроенная	замощенная	озелененная	зрочная	
21.804	1887,4			1996,6	

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

Стены				Центральное отопление	Водоснабжение	Воды			Газоснабжение		Лифты, шт.	
внутренние	наружные	вентиляция	подземное			открытое	закрытое	открытое	закрытое	электрические	механические	

V. Общие сведения

1. *Здание производственного назначения, здание вспомогательного назначения*  
 № № \_\_\_\_\_  
 мест (помещений) \_\_\_\_\_

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

Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
2	3	4	5	6
<i>Здание производственного назначения</i>	$44,55 \times 16,90 + 6,93 \times 6,75$	845,7	6,25	5286
<i>пристройка</i>	$6,70 \times 5,90$	39,5	5,00	197
<i>веранда</i>	$11,15 \times 6,28$	70,0	4,00	280
<i>здание вспомогательного назначения</i>	$11,10 \times 6,00$	66,6	4,00	266
<i>Бункер</i>	$16,60 \times 1,2 \times 3$	597,5	6,20	5317
<i>Здание железобетонное</i>	$6,60 \times 6,75$	44,6	3,00	138
<i>уборная</i>	$3,70 \times 1,90$	7,0	2,00	14

№ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) \_\_\_\_\_ ул. (пер.) № \_\_\_\_\_

Экспликация № \_\_\_\_\_

Площади по категориям объектов и кв. м. экспликации по помещениям

Этаж	№ помещения	Полное наименование	Формы и размеры помещений по плану в кв. м.	Категория помещений										Итого						
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
I	1	Служебная	11,00 x 2,80										127							
	2	Служебная	5,07 x 2,90										13,6							
	3	Служебная	9,97 x 2,60										26,3							
	4	Служебная	5,15 x 2,60										13,7							
	5	Служебная	5,65 x 2,60										14,7							
	6	Служебная	5,15 x 2,60										13,7							
	7	Служебная	5,65 x 2,60										14,7							
	8	Служебная	5,65 x 2,60										14,7							
	9	Служебная	10,0 x 5,0 - 9,40 x 5,0											52,6						
	10	Служебная	2,90 x 2,45											2,4						
	11	Служебная	2,30 x 2,45											2,9						
	12	Служебная	2,4 x 2,33											3,5						
	13	Служебная	10,5 x 6,5 - 10,5 x 6,5 - 10 x 10,5											72,1						
	14	Служебная	1,90 x 2,45											2,4						
	15	Служебная	1,70 x 2,55											2,7						
	16	Служебная	6,0 x 4,50											15,0						
	17	Служебная	6,0 x 2,20											16,0						
	18	Служебная	5,95 x 6,50											34,7						
	19	Служебная	10,5 x 25,0 - 10,5 x 25,0											257,4						



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

Этаж: 1 Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: 7  
 Вид капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: штукатурка

2	3	4	5	6	7	8	9	10		
								10	11	
фундаменты	<u>штукатурка</u>			10	10	10	30	30		
Стены и их наружная отделка	<u>штукатурка</u>			34	10	34	30	30		
Перегородки	<u>штукатурка</u>									
Полы	деревянные	<u>штукатурка</u>		16	10	16	30	4,50		
	индустр. паркет									
	одол. деревянные									
Печи	<u>штукатурка, кирпич</u>			7	10	7	30	2,10		
Печи	<u>штукатурка</u>			8	10	8	30	2,40		
Отделка	штукатурка			8	10	8	30	2,40		
	деревянная	<u>штукатурка</u>								
Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обр.</u>			4	10	4	30	1,20		
Водопровод										
Канализация										
Тепловодоснабжение										
Вентиляция										
Электроснабжение	<u>штукатурка</u>			3	10	3	30	0,90		
Радиотелевизионная										
Телефон										
Вентиляция										
Лифты										
Прочие работы	<u>штукатурка</u>			10	10	10	30	3,00		
Итого:							100	30	2	3

Величина износа, приведенная к 100 по формуле:  $\frac{\text{ценность износа (стр. 9) x 100}}{\text{исходный вес (стр. 7)}}$  = 30%

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

Этаж: \_\_\_\_\_ Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Статусные конструктивные элементы (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (сколы, трещины, лопы и т.п.)	Удельный вес по таблице			Износ, %	Процент износа к сроку службы (по стр. 9) / 100	Тех. состояние по таблице № 10 стр. 10
				Удельный вес по таблице	Полученный к расчетному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов к первоначальному			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	<i>кирпичные</i>			10	10			
	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>			19	19			
	б) Перегородки								
2	Полы	чердачные							
		междуэтажные							
		наддушевыми							
4	Крыши	<i>кирпичные</i>			5	10	5		
5	Потолки	<i>бетонные</i>			23	19	23		
6	Двери	оконные							
		деревянные	<i>деревянные</i>			9	10	9	
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические устройства	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		горячее водоснабжение							
		ванны							
		электроосвещение							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
		лифты							
9	Прочие работы								
				Итого: 100					
				<i>66</i>					

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

*66* / *100*



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) \_\_\_\_\_ ул. (пер.) № \_\_\_\_\_

Пояснение к плану здания для определения помещений

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



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

Этаж: 10 Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: 2

Этаж: 10 Капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								Процент износа	к. строений	
Фундаменты	<i>бетон</i>		18	18	18	30	30			
а) Стены и ок. наружная отделка	<i>штукатурка</i>		26	15	26	30	7,80			
б) Перегородки										
в) Подоконники	<i>штукатурка</i>		11	11	11	30	3,30			
г) Подоконники										
д) Подоконники										
Гречи	<i>штукатурка</i>		8	10	8	30	2,40			
Печи	<i>бетон</i>		7	10	7	30	2,10			
Потолки										
дверные	<i>штукатурка</i>		11	11	11	30	3,30			
Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		2	10	2	30	0,60			
отделочные										
подоконники										
канализация										
горячий водоснабжение										
холодный										
электроснабжение										
радиот										
телефон										
вентиляция										
лабы										
Прочие работы	<i>штукатурка</i>		12	10	12	30	3,60			
			Итого: 100		35,00		21,30		X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{убыток в тыс (стр. 8)}} = 30\%$

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

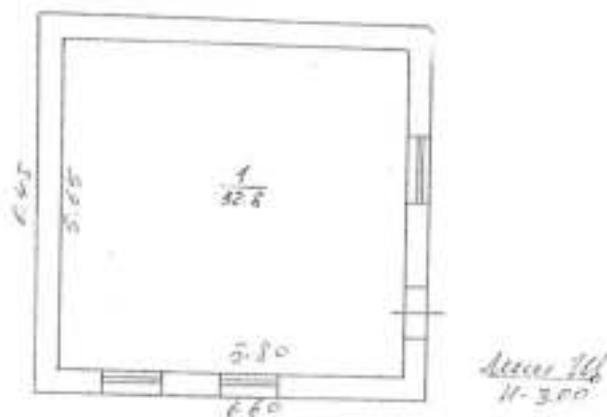
№ \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

№ этажности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (посадка, трещины, пень и т.д.)	Кодифицир. вес по таблице 1	Получены в натуральную цену в процентах	Удельный вес конструк. элементов в натуральную цену	этаж., №	Процент износа в строении (по табл. 9/10)	Классификация износа по ст. 130 и 30	
								элемент	строение
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонные		18	10	18	30	5,40		
Стены и перегородки	бетонные		26	10	26	30	7,80		
Перегородки	каркасные	штукатурка	11	10	11	30	3,30		
	междуплоскостные								
	наружные								
Крыша	бетонная плита		8	10	8	30	2,40		
Полы	бетонные		7	10	7	30	2,10		
Отделка	потолочная								
	стеновая	штукатурка	11	10	11	30	3,30		
Внутренняя отделка	штукатурка		2	10	2	30	0,60		
Санитарно-технические устройства	отопление								
	водоснабжение								
	канализация								
	техническое оборудование								
	лифты								
	электрические								
	газовые								
	тепловые								
	санитарно-технические								
	прочие работы	штукатурка		12	10	12	30	3,60	
Итого: 100									

Условие и метод, примененный к 100 по формуле:  $\frac{\text{удельный вес (стр. 9)}}{\text{коэффициент вес (стр. 7)}} \times 100$

2,5-0,30 = 2,20



Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области			инв. № 944
ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. Давидовская №2-Б Литер. № 16			М 1 : 100
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
15.08.2005	Исполнитель	Свободкин В.И.	В.И.С.
15.08.05	Проверил	Колесников В.В.	В.В.К.
18.08.05	Директор	Шамковец С.И.	С.И.Ш.



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

Дата: 16.08 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 (посадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Потери в удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элементов с поправками	Итог, %	Процент износа в строении (п. 9/стр. 4) / 100	Текущее и фактическое состояние	
									элементов	элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	<i>Штукатурка</i>		16	10	16	30	4,2		
2	а) Стены и не наружная отделка	<i>Кирпичная</i>		42	10	42	30	21,6		
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		надподвальными								
4	Крыши	<i>Шифер</i>		18	10	18	30	5,4		
5	Полы	<i>Бетон</i>		15	10	15	30	4,5		
6	Прочие	печи	<i>Кирпичная</i>		2	10	2	30	0,6	
		двери	<i>Кирпичная</i>		2	10	2	30	0,6	
7	Внутренняя отделка	<i>Штукатурка</i>		2	10	2	30	0,6		
8	Санитарно-и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячая вода/нагрев								
		ванны								
		электроснабжение								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	<i>Штукатурка</i>		3	10	3	30	0,9		
Итого: 100										

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

Итого:  $\frac{21,6 + 5,4 + 0,6 + 0,6}{100} = 28,2\%$

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

Наименование конструктивных элементов	Датум	Удельный вес по таблице	Порядка	Удельный вес с поправкой	Питера	Удельный вес по таблице	Порядка	Удельный вес с поправкой	Питера	Удельный вес по таблице	Порядка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	без расчёта	10	10	10								
Стены и перегородки	без расчёта	34	10	34								
Перекрытия	без расчёта	16	10	16								
Крыша	без расчёта	7	10	7								
Полы	без расчёта	8	10	8								
Трассы	без расчёта	8	10	8								
Подготовочные работы	без расчёта	4	10	4								
Электроосвещение	без расчёта	3	10	3								
Прочие работы	без расчёта	10	10	10								
<b>итого</b>	<b>30/</b>	<b>100</b>	<b>*</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>*</b>			<b>100</b>	<b>*</b>	

Наименование конструктивных элементов	Датум	Удельный вес по таблице	Порядка	Удельный вес с поправкой	Питера	Удельный вес по таблице	Порядка	Удельный вес с поправкой	Питера	Удельный вес по таблице	Порядка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Трассы												
Подготовочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>итого</b>		<b>100</b>	<b>*</b>			<b>100</b>	<b>*</b>			<b>100</b>	<b>*</b>	

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

Элементы	Наименование здания и его частей	№ объекта	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на						Стоимость за вычетом потерь с поправками	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.	
						удельный вес	группа аналогичности	специальный район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Стена из кирпича	4	25	м <sup>2</sup>	11.70	1.00	1.00	1.95					11.12	52.26	31780	3	41196
	Стена из кирпича	4	25	м <sup>2</sup>	22.6	1.00	1.00	1.95					21.47	191	4251	3	2321
	Внутренняя стена	4	26	м <sup>2</sup>	32.3	1.95	1.00	1.95					30.46	480	1417	3	4132
	Внутренняя стена	4	26	м <sup>2</sup>	28.3	1.95	1.00	1.95					26.46	266	7596	3	5547
	Внутренняя стена	4	26	м <sup>2</sup>	63	1.95	1.00	1.95					59.3	2517	21425	3	21210

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера	Литера			Литера	Литера			Литера	Литера		
Фундаменты	И	10	10	10								
Стены и перегородки	И	53	10	83								
Перекрытия												
Крыша	И	18	10	18								
Полы	Б	13	11	13								
Пилоны	И	3	11	3								
Отделочные работы	И	3	11	3								
Электроосвещение												
Грунтовые работы												
<b>Итого</b>		100						100	х			100
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 с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Пилоны												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Грунтовые работы												
<b>Итого</b>		100	х			100	х			100	х	
Формулы для подсчета площади, объема												

**XII. Исчисление стоимости служебных пристроек**

Литера	Наименование пристройки	№ обозначения	№ таблицы	Умножитель	Стоимость элементов по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на			Стоимость измарианта с поправкой	Количество (объем, рубл, площадь, кв м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент затрат	Финансовый результат, руб
						Удельный вес	Климатический район						

XIII. Ограждения и сооружения (замещены) на участке

Назначение ограждения и сооружения	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв.м	№ забора	№ забора	высота, м	Степень изношенности по таблице	Площадь на кадастровом участке	Высотная отметка, руб	Годовая норма	Действительная стоимость, руб
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
Искусственный забор	из кирпича	300	1,0	300	4	100	2,0	36,0		403	95	222

XIV. Общая стоимость (в рублях)

Виды затрат	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	83365	75914			403	222	103963	75914

Дата окончания работы	Исполнитель			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
16.06.95	исполн.	Васильева И.И.	[подпись]				
16.06.95				Ковалева В.В.	[подпись]	Васильева И.И.	[подпись]

Приложение № 1  
к приказу от 22.04.2005 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Троссебяревский (с) офисиснап Г У П Т И Р О  
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Ряду домов № 1 для жилого назначения для размещения объектов  
(наименование объекта) проходной

Адрес (местоположение) объекта:

Область РФ (область) Ростовская  
Район (муниципальное образование) Троссебяревский  
Род. (поселение) Троссебяревск  
Улица (площадь, проспект, переулок) Бравапортская № 2/11

Учетные данные:

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

№ обследования объекта учета « 19 » июня 2005 г.

№ документа

Технический паспорт  
составлен Приказом министерства  
строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Ростовской области  
от 22.04.2005г. № 60

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





№	Шифр права	Дата	Правообладатель	Документы основание	Дата
1	00-001	лист №1 870,8 м <sup>2</sup>	О.Н.С. Шамыкина - П.С.С.?	Решение Тринадцатого Крайнего суда Хмельницк. обл. от 04.07.2005г. св-во от 04.10.05г. ср. № 1274671	12.10.2005г. р. 212
		лист №3 1032,3 м <sup>2</sup>		ср. № 1274671	04.10.05г.
		лист №4 1745,2 м <sup>2</sup>		ср. № 1274665	04.10.05г.
		лист №4 4040,4 м <sup>2</sup>		ср. № 1274670	04.10.05г.
				ср. № 1274668	

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

Генераль участка		Незастроенная площадь				
фактическая	застроенная	зачищенная	самоустроенная	прочая		
1032,3	77945	11225		10097		
1180						

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

Отделочные				Централизованное отопление	водоснабжение	Ванны				Газоснабжение		Лифты, шт.		
штукатурка внутренней поверхности	шт. облицовка внешней поверхности	окраска	плитка			санитарно-технические устройства	санитарно-технические устройства	санитарно-технические устройства	санитарно-технические устройства	электропроводка	газопровод		электропроводка	газопровод











Виды работ	Материалы	Техническая документация (планы, разрезы, трещины, дыры и т.д.)	Число этажей				Техническое состояние			
			Удельный вес по площади	Площадь в удельному весу в процентах	Удельный вес в строит. элемент в процентах	Статус	в %			
							элементы	строения		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон			3	10	6	15	0.90		
Внешние стены	кирпич			17	10	17	24	3.90		
Внутренние стены	кирпич									
Перекрытия	железобетон			30	10	30	15	4.50		
Междуполы										
Полы	бетон			9	10	9	10	1.80		
Двери	дерево			8	10	8	10	1.1		
Окна	пластик			5	10	5	15	0.75		
Крыша	металл									
Система водоснабжения										
Система канализации	металл			22	10	22	15	3.30		
Вентиляция										
Электрика										
Сантехника										
Итого работ	бетон			3	10	3	20	0.6		

Итого: 100 x x 2  
100% 16.85

Мат. приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент здания (стр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 2  
 Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Вид конструктивного элемента	Словои конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Площадь в натуральную величину в процентах	Удельный вес массы элементов с учетом коэффициента	Итого, %	Процент износа к состоянию (н.г.г.г.г.г.г.)	Текущие изменения	
								класс А	класс Б
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	д/п/к/н/б/с								
Стены и наружные двери	д/п/к/н/б/с		7	10	4	15	0,6		
Фасадная отделка	д/п/к/н/б/с		15	10	15	20	3,6		
Чердачные	д/п/к/н/б/с		5	10	5	15	1,5		
Междуплановые	д/п/к/н/б/с		8	10	8	15	1,2		
Наружные									
Крыша	д/п/к/н/б/с		11	10	11	20	2,2		
Полы	д/п/к/н/б/с		10	10	10	20	2,0		
Лестничные	д/п/к/н/б/с		10	10	10	20	2,0		
Двери	д/п/к/н/б/с		10	10	10	20	2,0		
Внутренняя отделка	д/п/к/н/б/с		12	10	12	15	1,8		
Потолочная									
Водопровод	д/п/к/н/б/с								
Вентиляция	д/п/к/н/б/с		7,2	10	4,2	15	1,08		
Водосточная система									
Ванна									
Санитарно-технические	д/п/к/н/б/с		4,8	10	4,8	15	0,72		
Виды									
Печи									
Изоляция									
Вентиляция									
Водосточная									
Прочие работы	д/п/к/н/б/с		4	10	4	20	0,4		

Итого: 100 x 16,45 x

Итого, умноженный на 100 по формуле:  $\frac{\text{Процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{Исходный вес (стр. 7)}}$

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа										
Год постройки		Число этажей		Вид внутренней отделки						
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Площадь в расчетном объеме в процентах	Удельный вес конструктивных элементов в постройке	Износ, %	Процент износа в строении (по формуле)	Текущий износ в %		
								по элементам	в строении	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	каменная		4	10	4	15	0.60			
Внешние наружные стены	каменная		18	10	18	20	3.60			
Внутренние перегородки	каменная		5	10	5	15	0.75			
Перегородки	каменная		8	10	8	15	1.20			
Междуполные	каменная									
Напольное										
Крыша	звонкая чердак		11	10	11	20	2.20			
Полы	деревянные		10	10	10	20	2.00			
Печи	железные		10	10	10	10	1.00			
Двери	деревянные		7.2	10	7.2	15	1.08			
Окна	деревянные		7.2	10	7.2	15	1.08			
Электрические	деревянные		4.8	10	4.8	15	0.72			
Прочие работы	деревянные		4	10	4	20	0.80			
Итого:							100	x	x	x
Итого:							94.00	16.75		

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



II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, плесень и т.д.)	Удельный вес по таблице	Потрачено к удельному весу в процентах	Удельный вес комп. элемент с поправками	Класс, %	Процент износа к строению (гр. 9) x 100	Текущее состояние износа в %		
								здания	строения	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	150			
Стены и их наружная отделка	штукатурка		34	10	34	20	680			
Перегородки	штукатурка									
перекрытия	челочные	поребрики	16	10	16	15	240			
	междуэтажные									
	наддвухэтажные									
Крыши	зеленые кров.		7	10	7	20	140			
Полы										
Двери	деревянные	штук. черн.	8	10	8	20	160			
	металлические	штук. черн.								
Внутренняя отделка	штукатурка		4	10	4	15	60			
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение	электричество		3	10	3	15	45		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
Прочие работы	штук. черн.		10	10	10	20	200			
Итого: 100										
92-00							16-75	x	x	

Мех. износ, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$   $\frac{167}{100} = 167\%$

-7-

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

№ 13 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 2

В капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осады, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес постр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (р. 7) р. 8/100	Текущие изменения износа в %	
								всего	строение
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>штукатурка</i>		5	10	5	15	0,45		
Стены и их наружная отделка	<i>кирпичная</i>		19	10	19	20	3,80		
Перегородки	<i>кирпичная</i>		5	10	5	15	0,45		
Перекрытия	челюшечное	<i>штукатурка</i>							
	междуэтажное	<i>штукатурка</i>	9	10	9	15	1,35		
	надподвальное								
Крыша	<i>Засеянная черепица</i>		6	10	6	20	1,20		
Полы			10	10	10	20	2,00		
	<i>деревянные</i>								
Двери	осевые	<i>дубовые, лаковые</i>			11	20	2,20		
	дверные	<i>красочные</i>							
Внутренняя отделка	<i>использованы</i>		8	10	8	15	1,20		
Санитарно-технические устройства	отопление	<i>использованы</i>							
	водопровод	<i>использованы</i>	8,2	10	8,2	15	1,23		
	канализация	<i>использованы</i>							
	горячее водоснабжение								
	ванны								
	электроосвещение	<i>использованы</i>	4,5	10	4,5	15	0,68		
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты	<i>использованы</i>		5	10	5	20	1,00	
Прочие работы									

Итого: 100  
 $\frac{100 \cdot 0,2}{100} = 0,2$        $\frac{100 \cdot 0,2}{100} = 0,2$       x      x

цели износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$       1,84











## ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

в поэтажном плане здания (строения) Администрация 2-й

Этаж	Код	Площадь, кв. м	Итого											
													Площадь, кв. м	Площадь, кв. м
Итого по этажу													17	18
Итого по зданию													17	18
1	1	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50
2	2	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	
3	3	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	
4	4	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
5	5	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
6	6	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
7	7	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
8	8	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
9	9	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
10	10	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	
Итого по этажам													117,00	117,00
Итого по зданию													117,00	117,00



II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 214 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 1  
 Вид внутренней отделки карфель

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, полз и т.п.)	Удельный вес по таблице	Полученный удельный вес в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (по формуле 100)	Текущий удельный вес, %	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>карфель</u>		10	10	10	15	150		
Стены и перегородки	<u>карфель</u>		34	14	34	20	48		
Перегородки	<u>карфель</u>								
Полы	<u>карфель</u>		16	11	16	15	240		
Потолки									
Двери	<u>карфель</u>		7	11	7	20	140		
Окна	<u>карфель</u>		8	10	8	20	160		
Столбы	<u>карфель</u>		8	10	8	20	160		
Двери	<u>карфель</u>								
Внутренняя отделка	<u>карфель</u>		4	11	4	15	60		
Водопровод									
Канализация									
Система водоснабжения									
Лифты									
Электропроводка	<u>карфель</u>		3	4	3	15	45		
Радиоприемники									
Телефоны									
Вентиляторы									
Лифты									
Прочие работы	<u>карфель</u>		10	10	10	20	200		

Итого:  $100 \times \frac{16 \times 25}{100} = 40$

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

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 2 Под пристройки Число этажей 1  
 Вид внутренней отделки штукатурка

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осады, трещины, пазы и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки в удельному весу в процентах	Удельный вес: исходн. элемент и поправки	Итого, %	Процент износа в строении (пр. 9) х 100	Текущий износ в %	
								по элементу	в строении
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Полы	бетон		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	штукатурка		34	10	34	20	680		
Перегородки	штукатурка								
подвала	бетон		16	10	16	15	240		
междуэтажная									
надземная									
Двери	деревянные		7	10	7	20	140		
Окна	деревянные		8	10	8	20	160		
оконные	деревянные		8	10	8	20	160		
дверные	деревянные								
Наружная отделка	штукатурка		4	10	4	15	60		
стеновые									
перегородки									
карнизная									
карнизно-подоконная									
балконы									
электропроводка	штукатурка		3	10	3	15	45		
водопровод									
канализация									
отопление									
крыши									
и др.									
Прочие работы	штукатурка		10	10	10	20	200		

Итого: 100  
 100-8=92  
 100-92=8  
 18-35

Увеличение износа производится х 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (пр. 9) x 100}}{\text{удельный вес (пр. 7)}}$

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Красноярский в. д. 2/11

Уч. (пер.) № \_\_\_\_\_

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

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Способы конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Толщина слоев (осажден, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент и поправкой	Износ, %	Процент износа в строении (пр. 9 стр. 9) x 100	Текущий относительный износ в %	
								элемент	в строении
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Полы	Керамическая		9	10	9	15	635		
Стены и на наружной отделка	Кирпичная		17	10	17	20	340		
Перегородки	Кирпичная								
Потолок	Гипсовый		12	10	12	15	180		
Защитное									
Гидроизоляция									
Двери	Металл		8	10	8	20	160		
Окна	Дерево		6	10	6	20	120		
Лестницы	Дерево		27	10	27	20	540		
Двери	Дерево								
Внутренняя отделка	Керамическая		2	10	2	15	630		
Отделочные материалы									
Электрические									
Санитарно-технические									
Водоснабжение									
Вентиляция									
Двери									
Электрические	Электропроводка		14	10	14	15	215		
Резерв									
Технические									
Санитарно-технические									
Двери									
Прочие работы	Кирпичная		8	10	8	20	160		

Итого: 100 x 100 = 10000  
 10000 x 15 = 15000

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

11. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 11.1 Год постройки 2008 Число этажей 3  
 а) капитальности Вид внутренней отделки

Наименование конструктивного элемента	Способы конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.п.)	Удельный вес по толщине	Площадь в относительном исчислении	Удельный вес по площади	Материал, %	Процент износа в среднем (по Тар. №100)	Текущий износный индекс в %	
								элемент	в среднем
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	250		
Стены и перегородки	кирпич		34	10	34	20	280		
Перегородки	кирпич								
Чердаки	бетон		16	10	16	15	280		
Междуполы									
Полы	бетон		8	10	8	20	160		
Окна									
Двери	дерево		8	10	8	20	160		
Внутренняя отделка									
Потолок									
Стены									
Полы									
Элементы сантехники	сантехника		3	10	3	15	45		
Кухня									
Ванная									
Спальни									
Коридоры									
Лестницы									
Грочные работы									

Итого: 100  
 79.01 14.35 \* \*

Показатель износа, умноженный на 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

№ п/п	№ инв.	Участки земли и другие части здания									
		Участок земли по кадастру	Площадь	Участок земли с постройкой	Площадь	Участок земли по кадастру	Площадь	Участок земли с постройкой	Площадь	Участок земли по кадастру	Площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	35	10	35	10	35	10	35	10	35	10
2	2	30	10	30	10	30	10	30	10	30	10
3	3	6	10	6	10	6	10	6	10	6	10
4	4	5	10	5	10	5	10	5	10	5	10
5	5	19	10	19	10	19	10	19	10	19	10
6	6	4	10	4	10	4	10	4	10	4	10
Итого		100		100		100		100		100	

№ п/п	№ инв.	№ обременения	№ забора	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Горизонтальная стоимость (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Материал (бетон, кирпич, дерево, металл)	Рекомендуемая стоимость, руб.	Прочит период	Действительная стоимость, руб.
						Участок земли	Площадь	Участок земли с постройкой	Площадь	Участок земли по кадастру	Площадь	Участок земли с постройкой					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1	26	10	26	6.6	1.00	1.00	0.95					16.27	13875	16376	17	72.207
2	2	50	10	50	8.94	1.00	0.95						11.34	1465	31263	18	256.16
3	3	12	10	12	12.12	1.00	1.05						14.33	581	8326	18	6181
4	4	25	10	25	6.92	1.00	0.95						17.25	384	7524	18	8813
5	5	19	10	19	11.7	1.00	0.95						14.12	3024	310094	18	281371

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

Условные обозначения элементов	Защита	Удельный вес по таблице	Покраска	Удельный вес с покраской	Литера _____			Удельный вес по таблице	Покраска	Удельный вес с покраской	Литера _____			Удельный вес по таблице	Покраска	Удельный вес с покраской
					Литера _____	Удельный вес по таблице	Покраска				Удельный вес с покраской	Литера _____	Удельный вес по таблице			
этажи																
перегородки																
стены																
полы																
иные работы																

этаж	кв. метраж по таблице	интерьер	Стандартная стоимость по таблице	Поправки стоимости (коэффициент) по:										Стоимость с поправками с покраской	Величина (рубль, руб. копейки, коп.)	Фактическая стоимость, руб.	Процент к первоначальной стоимости	Действительная стоимость, руб.
				удельный вес	тротуар	качество	площадь пола	10	11	12	13							
1 этаж	4,98	м <sup>2</sup>	36,6	1,00	1,00	0,95							39,77	82	2756	18	1768	
2 этаж	4,93	м <sup>2</sup>	11-10	0,79	1,25	0,95							10,41	160	1666	20	1833	
3 этаж	4,93	м <sup>2</sup>	11-10	0,79	1,25	0,95							10,41	37	385	20	308	
4 этаж	4,93	м <sup>2</sup>	11-10	0,68	1,25	0,805							1,96	20	179	20	193	
5 этаж	4,93	м <sup>2</sup>	11-10	0,69	1,25	0,95							11,73	24	282	0	282	
6 этаж	4,98	м <sup>2</sup>	-	1,00	1,00	0,95							25,01	3672	32094	18	75277	

### XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование пристройки	Первый этаж			Второй этаж			Третий этаж		
	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь
Итого		100	х		100	х		100	х
Итого для подсчета		100	х		100	х		100	х

Наименование пристройки	Первый этаж			Второй этаж			Третий этаж		
	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь
Итого		100	х		100	х		100	х
Итого для подсчета		100	х		100	х		100	х

### XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование пристройки	По объемам	По площади	Нормативы	Стоимость элементов по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на			Стоимость элементов с поправками	Величины объема, куб. м, площадь, кв. м	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					реальный возраст	эксплуатационный износ	дефекты					
Итого	4	38 м <sup>2</sup>	18691	876	0,95	-	826	13195	45	7482		
Итого	4	89 м <sup>2</sup>	18,5	665			12,43	1585	1907	0	1907	

XIII. Ограждения и сооружения (замещення) на участке

наименование объекта и участка	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв. м	на сооружение	на заборах	количество	Стоимость единицы по таблице	Порядок на кадастровый район	Восстановительная стоимость, руб.	Прочность	Действительная стоимость, руб.
		длина, м	высота, м (толщина, м)									
Забор	металлический	407	2,0	814	4	107	м	10,7		436	0	436
Забор	металлический	182	1,25	227,5	4	150	м	9,2		1216	15	1034
Забор	металлический	455	2,30	1052,5	4	107	м	10,7		49	0	49
Забор	металлический	1593	2,0	3186	4	106	м	23,9		3164	20	2931
Забор	металлический	7,4	2,50	18,5	4	107	м	10,7		79	20	13
Металлический забор	металлический	0,95	2,50	2,4	2,6	151	м <sup>2</sup>	22,6		32	0	32
Металлический забор	металлический	0,95	2,50	2,4	2,6	151	м <sup>2</sup>	22,6		32	0	32
Металлический забор	металлический			216,5	2,6	156	м <sup>2</sup>	11,2		2425	0	2425
Забор	металлический	15,40	3,0	46,2	4	105	м	39,5		600	0	600
С. Металлический забор	металлический			191,2	2,6	156	м <sup>2</sup>	4,8		6778	40	4067

XIV. Общая стоимость (в рублях)

	Объекты строив		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
59	643327	528569	15402	2329	15611	14669	673940	542567

Исполнители			Проверки (бригадир)		Принял (руководитель ГТИ)	
должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
Инженер	Валкович, М. Ю.	<i>М. Ю. Валкович</i>	М. Кошечкина	<i>М. Кошечкина</i>	Тимошенко, А. П.	<i>А. П. Тимошенко</i>

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

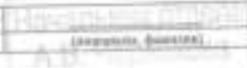
КП.1

Здание, сооружение, объект незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	1
Здание			
(вид объекта недвижимого имущества)			
17 <sup>я</sup> января 2014 г. № 61/001/14-2004			
Кадастровый номер:	61:01:0110116:83		
Номер кадастрового квартала:	61:01:0110116		
Характер записей государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	347540 Ростовская область, р-н Пролетарский, г. Пролетарск, ул. Трактористов, д. 2-в/1		
2	Основная характеристика:	площадь	750,8	кв.м
		(тип)	(значения)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Жилые здания		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество надземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1907540,23		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	61:01:0110116:4		
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	8273		
10	Специальные отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области		

Отдел по Пролетарскому району		
(подпись, фамилия)		



КП.2

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

Этажи (код объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Итого листов	2
"17" января 2014 г. № 61/001/14-24041	
Кадастровый номер: 61:31:0110116.03	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(а):

14

Масштаб 1: 100

Оценщик на Пролетарском районе (полное наименование организации)	М.П.	(подпись) И.И.И.
		(подпись) И.И.И.

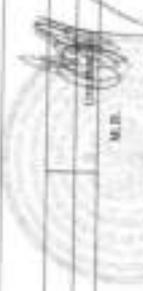
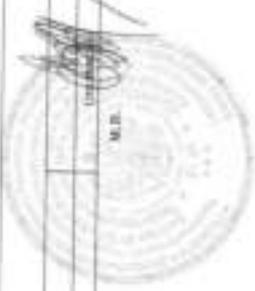
Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области  
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

29 февраля 2016 г. № 61:01/16-142829

1	Кадастровый номер:	61:31:0110116:2	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116				
5	Территориальный номер:	61:31:110116:1				
7	Дата вступления в силу государственной кадастровой регистрации: 30.01.2006					
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно относительного ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Пролетарский, с. Пролетарск, ул. Транспуртинка, 2-4					
10	Категория земель: Земля населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для приусадебных участков					
12	Площадь: 218047,51 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 10366498,15 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	
	Иждивенцы инвестированных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Юнкстер"	общая долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-5/8 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: Границы земельного участка пересекает границы земельного участка (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 61:31:0110116:3.					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (ситуативный, кадастровый, кадастровый и земельный участки): 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, образующих из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых выписках: —					

Исполнитель:   
 (полное наименование должности) \_\_\_\_\_  
 (инициалы, фамилия) \_\_\_\_\_  
 М.П. 

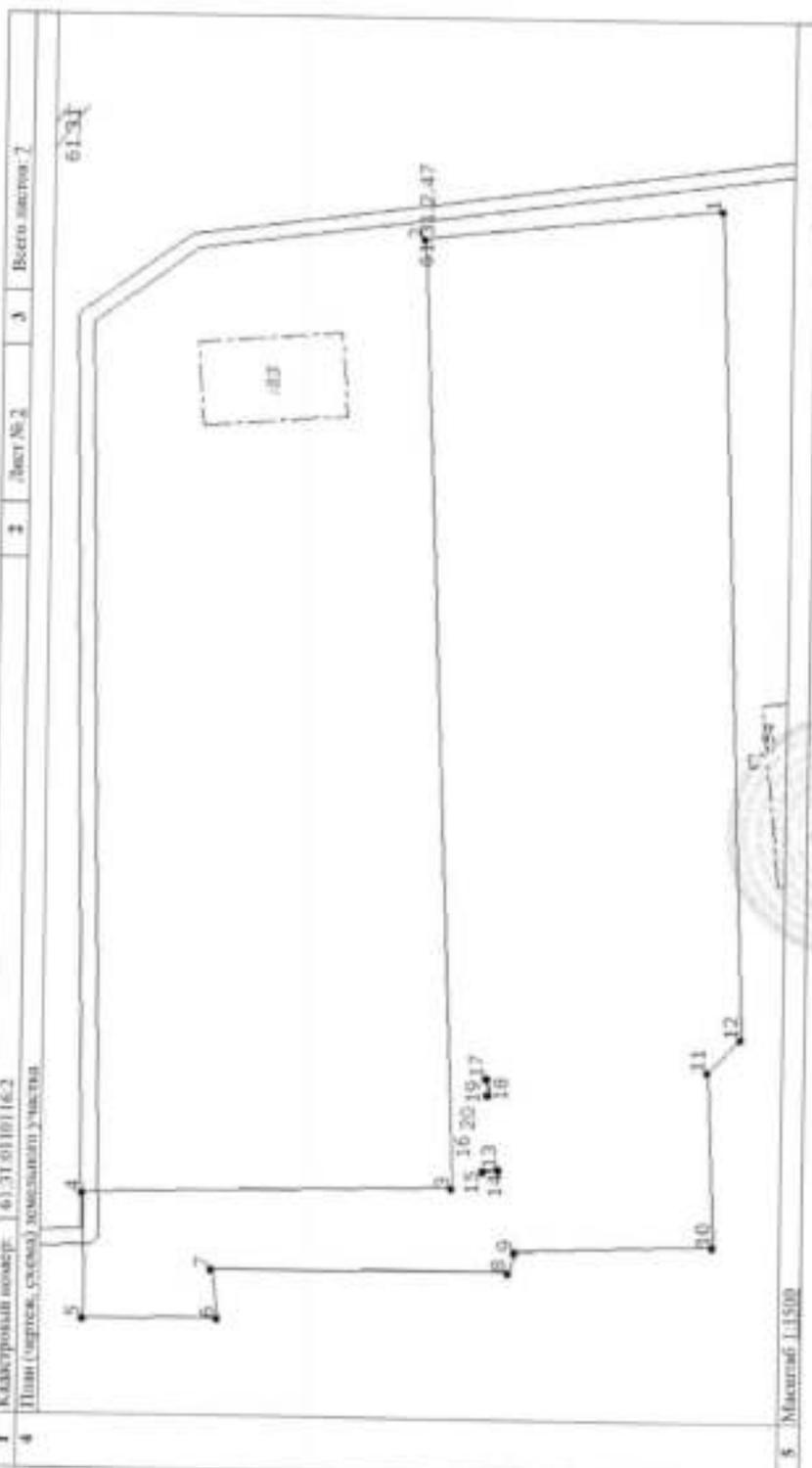
КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

20<sup>0</sup> февраля 2016 г. № 61/001/16-345280

1 Кадастровый номер: 61/31/0110116/2

4 План (схем, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:1500

310, 310/0000000

0 1 2 3 4

А. В. Филиппов

(подпись)

(подпись)

М.П.

К.В.З

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

2017 февраль 2016 г. № 61.02/15-142329

Кадастровый номер: 61.01.010116.2

Сведения о частях земельного участка и обременениях

1	2	3	4	5	6
Номер по плану	Участок	Площадь (кв.м)	Характеристики части	Лист № 3	Всего листов 7
1	1	89	<p>Ограничения при на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Обременение земельного участка кельмановскими правами собственности. Постановление Правительства РФ от 20.11.2009 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) строить объекты жилищно-гражданского и промышленного назначения;</li> <li>б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного явкисы этих газораспределительных сетей до согласования с эксплуатирующей организацией;</li> <li>в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопроводные устройства, водополь и иные сооружения, расположенные газораспределительные сети от разрушений;</li> <li>г) вырывать, выжигать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;</li> <li>д) устраивать склады, развалить, расквашивать, засыпать, вывозить в других хозяйственных целях, выжигать, вырывать и перемещать охраняемые зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатирующих организаций и газораспределительных сетей, проводить благоустройство и устройство ограждений газораспределительных сетей;</li> <li>е) рыть котребы, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и иными механизмами, инструментами и орудиями более 0,3 метра;</li> <li>ж) открывать калитки в двери газорегуляторных пунктов, ставней калиткой и артезианской защиты, двери подземных колодезь, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;</li> <li>з) вырубать, присаживать и припалывать к опорам и подземным трубопроводам, отряжками и частями газораспределительных сетей посторонние предметы, растения, влезать на них;</li> <li>и) совместно подключаться к газораспределительным сетям.</li> </ul> <p>Ст. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящей Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта в обработке почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охраняемой зоне газораспределительных сетей при условии предоставления письменного уведомления эксплуатирующей организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.</p> <p>Ст. 16. Хозяйственная деятельность в охраняемых зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктом 14</p>		

Э.М. Чувалова  
 (подпись)  
 (полное наименование должности)  
 (фамилия, имя, отчество)  
 А.В. Чувалова

КВ.3

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"20" февраля 2016 г. № 61:001/16-14289

Кадастровый номер: 61:01:01016:2

Сведения о частях земельного участка и обременениях

1		2	3	4	5	6
№ п/п	Участки	№ части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лист № 4	Всего листов: 7
1			3	в 15 метровых Правилах, при которой производится нарушение заборности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатирующей организации газораспределительных сетей, 61:01:016:2.47. Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2006 № 878		
2			8658	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Домодедов"		

31.01.2016

31.01.2016

31.01.2016

31.01.2016

(подпись, фамилия)

(подпись, наименование должности)

М.П.

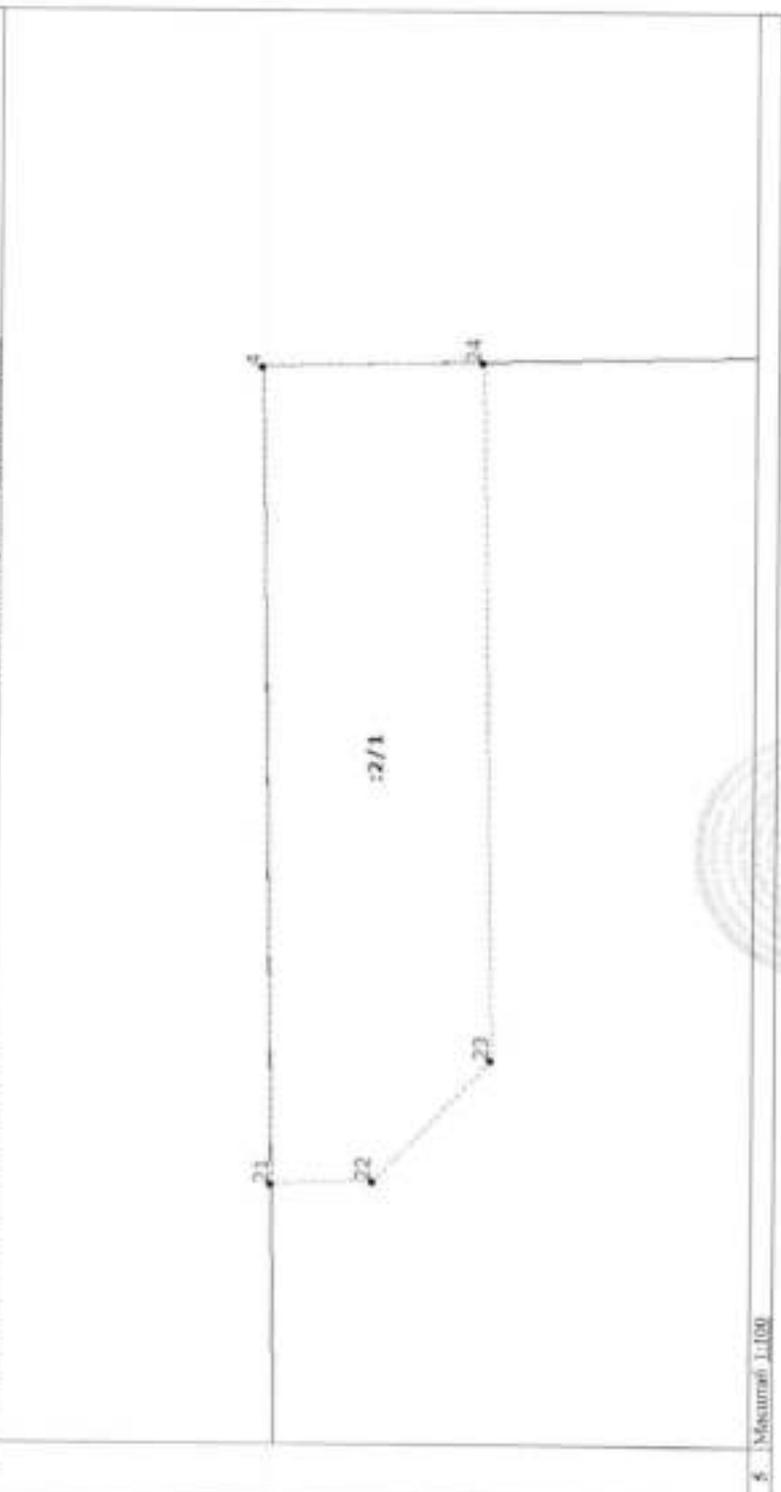


КВ.4

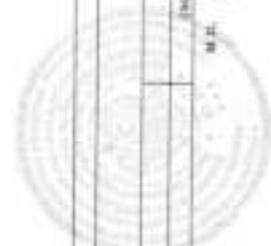
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

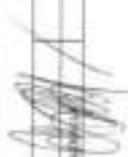
«20» февраля 2016 г. № 61:001/16-142829

1	Кадастровый номер:	61:51:0110116-2
4	План (схематический) земельного участка	Учетный номер участка: 61:51:0110116-2/1



5. Масштаб 1:1000



Исполнитель:   
[подпись исполнителя] (подпись исполнителя) А.В. [фамилия]  
М.П. [подпись]

К.В.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г., № 61:001/16-143829

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 61:31:0110116:2		Лист № 6		3		Всего листов: 7	
4 Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание застройки на местности	Кадастровый номер смежных участков	Особые отметки	
1	2	3	4	5	7	8	
1	1	2	353° 50'	76,15	---	---	
2	1	*	° 2'	-	61:31:0110116:21	Адрес отсутствует	
3	2	3	207° 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° 53'	75,87	---	---	
9	8	9	109° 48'	5,64	---	---	
10	9	10	177° 51'	30,57	---	---	
11	10	11	83° 16'	44,92	---	---	
12	11	12	133° 32'	12,15	---	---	
13	12	1	87° 53'	213,95	---	---	
14	12	*	° 2'	-	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	170° 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	

3 ЛИСТ, НЕИЗМЕНЕНО

И.О. \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Специалист по оценке недвижимости

И.О. \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

И.О. \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№20 февраля 2016 г., № 61/003/16-142829

Кадастровый номер: 61:31:0110116.2

1	2	3			4	5	6	7
		Х	Y	З				
Номер точки	Координаты	Описание закрепления на местности			Особые отметки (точность определения)			
1	365055,67	2357084,51	---	---	---	---	---	0,30
2	365131,38	2357076,33	---	---	---	---	---	0,30
3	365120,81	2356816,74	---	---	---	---	---	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	2356830,38	---	---	---	---	---	0,30
9	365104,84	2356833,12	---	---	---	---	---	0,30
10	365094,11	2356837,02	---	---	---	---	---	0,30
11	365096,25	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	2356839,33	---	---	---	---	---	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	2356826,69	---	---	---	---	---	---



31.02.2016  
 (подпись, фамилия) А.В. ШИВАКОВ

(подпись, фамилия, инициалы)

М.П.

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области  
(далее - исполнительный орган государственной власти)

№ И.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

20 февраля 2016 г. № 61.001/16-142834

1	Кадастровый номер:	61.01.010116.4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала:	61.01.010116				
5	Предельные номера:	61.01.010116.1				
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	30.01.2006				
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства:	61.01.010116.83				
9	Адрес (описание местоположения):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, с Пролетарск, ул. Транспортивная, 2-в/1				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	Для предпринимательских целей				
12	Площадь:	21 580,5332 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	1006,0935 руб				
14	Система координат:	СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах:					
	Права/обладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Исполнительный орган государственной власти	общая доля собственности, № 61-61-37/003/2009-572 от 31.08.2009	Размер доли: 1/1	---	Почтовый адрес в (или) адрес электронной почты, по которому 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 природном объекте, расположенном в пределах земельного участка:	---				
18.2	Кадастровые номера участков, образующих из земельного участка:	---				
19	Сведения о кадастровых инвентарях:	---				

Исполнительный орган государственной власти

61.01.010116.4

Исполнительный орган государственной власти

И.О. [Подпись]

М.П. [Печать]

И.О. [Подпись]

И.О. [Подпись]

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

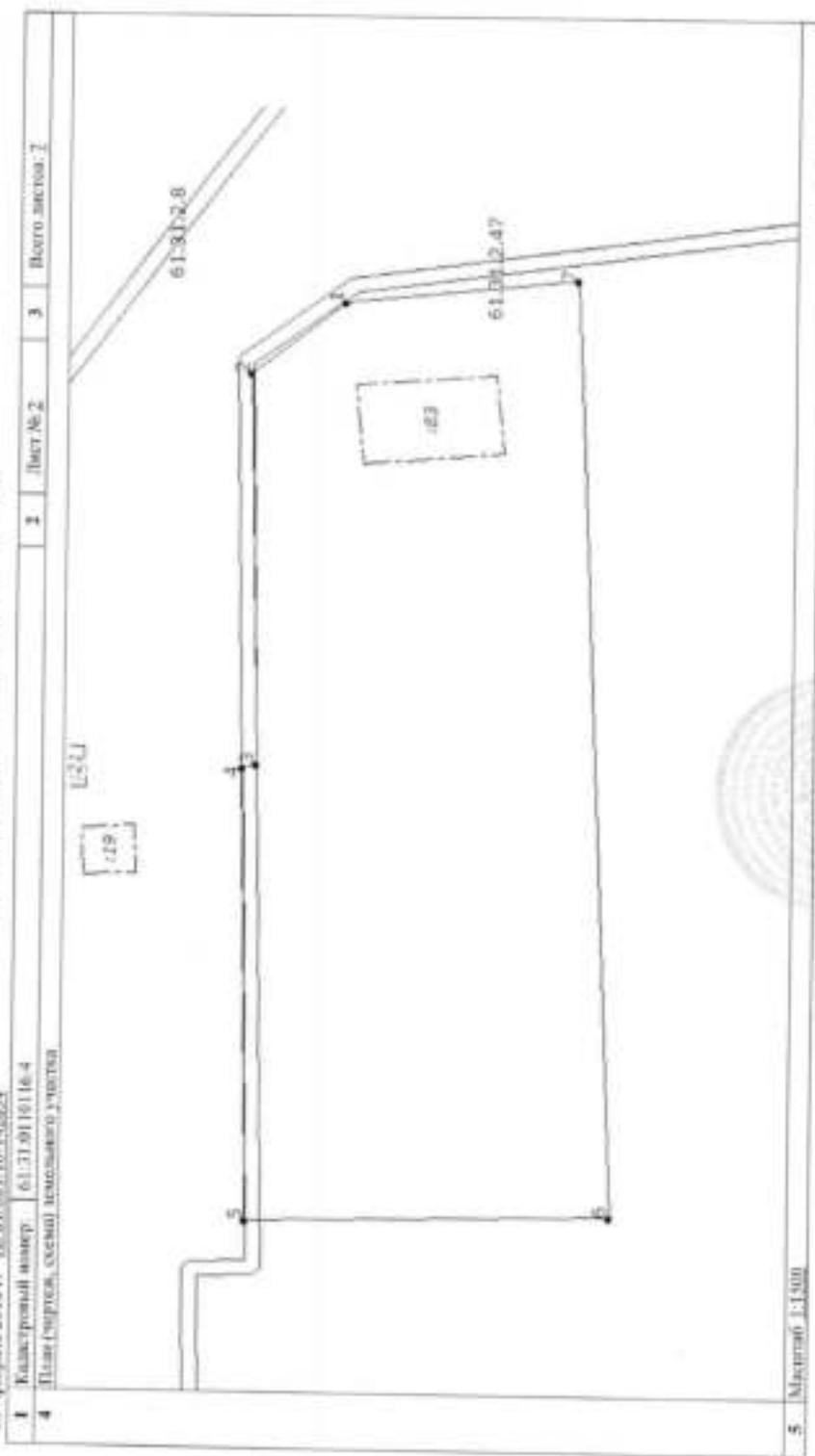
20<sup>е</sup> февраля 2016 г. № 61:001/16-142534

1 Кадастровый номер: 61:01:0110116-4

4 План (этикет, схема) земельного участка

3 Всего листов: 1

2 Лист № 2



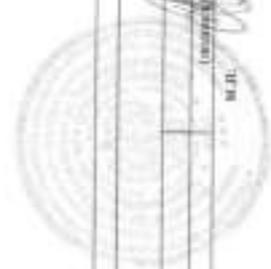
5 Масштаб 1:500

УОД, удостоверение

3 1 1 6 4 4

А.В. ШИШОВ

(подпись, фамилия)



М.П.

(полное наименование организации)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

20<sup>й</sup> февраль 2016 г. № 61.00/16-14334

1		2		3		4	
Кадастровый номер		Лист № 2		3		Всего листов: 2	
Номер листа	Участковый номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части				
1	1	459	<p>Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предраспространения Постановлением Правительства РФ от 20.11.2006 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 налагается ограничение (обременение), которое заключается в том, что:</p> <p>а) строить объекты жилищно-гражданского и промышленного назначения;</p> <p>б) сносить и реконструировать мосты, колодезья, автодорожки и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатирующими организациями;</p> <p>в) разрушать барьерные защитные сооружения, водопроводные устройства, дождевые и иные сооружения, расположенные газораспределительные сети от разрушений;</p> <p>г) перемещать, повреждать, ломать и уничтожать соприкасающиеся зоны, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;</p> <p>д) устранять свалки и склады, развалить растительный слой, сорняки и другие химические вещества, которые могут представлять опасность для персонала эксплуатируемых организаций и газораспределительных сетей, производить обслуживание в устранении повреждений газораспределительных сетей;</p> <p>е) разводить огонь и развешивать осветительные приборы;</p> <p>ж) рубить древесную поросль и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;</p> <p>з) открывать, вытаскивать и деструктурировать пункты, ставший причиной и причиной пожара, либо подвешивать, вытаскивать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;</p> <p>и) надраспашивать, присаживать и приваживать к опорам и надземным газопроводам, отрезанным и сломанным газораспределительным сетям водохранилища, пруды, озера, каналы, а также:</p> <p>и) специально возмещаться к газораспределительным сетям.</p> <p>Ст. 15. Демонтировать, сельскохозяйственные и другие работы, не связанные с нарушением земелюстного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, приносить сельскохозяйственные, жилищные или промышленные земельные участки в охранной зоне газораспределительных сетей при условии предварительного письменного уведомления эксплуатирующей организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.</p> <p>Ст. 16. Хозяйственная деятельность в охранной зоне газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14</p>				

Исполнитель:  М.П. 

Исполнитель (подпись, фамилия, инициалы): 

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61:001/16-14/024

1		Кадастровый номер: 61:01:0110116:4		2	Лист № 4	3	Всего листов 7
Сведения о земельном участке и обременениях							
1	Номер учётной части	Площадь (кв. м)	4				
			Характеристика части				
2	—	несё	и 15 метровых Правилах, при которой производится нарушение целостности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения исполнительно-распорядительной организации газораспределительных сетей. 61.31.2.47. Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" от 20.11.2000 № 878 Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донинвест"				

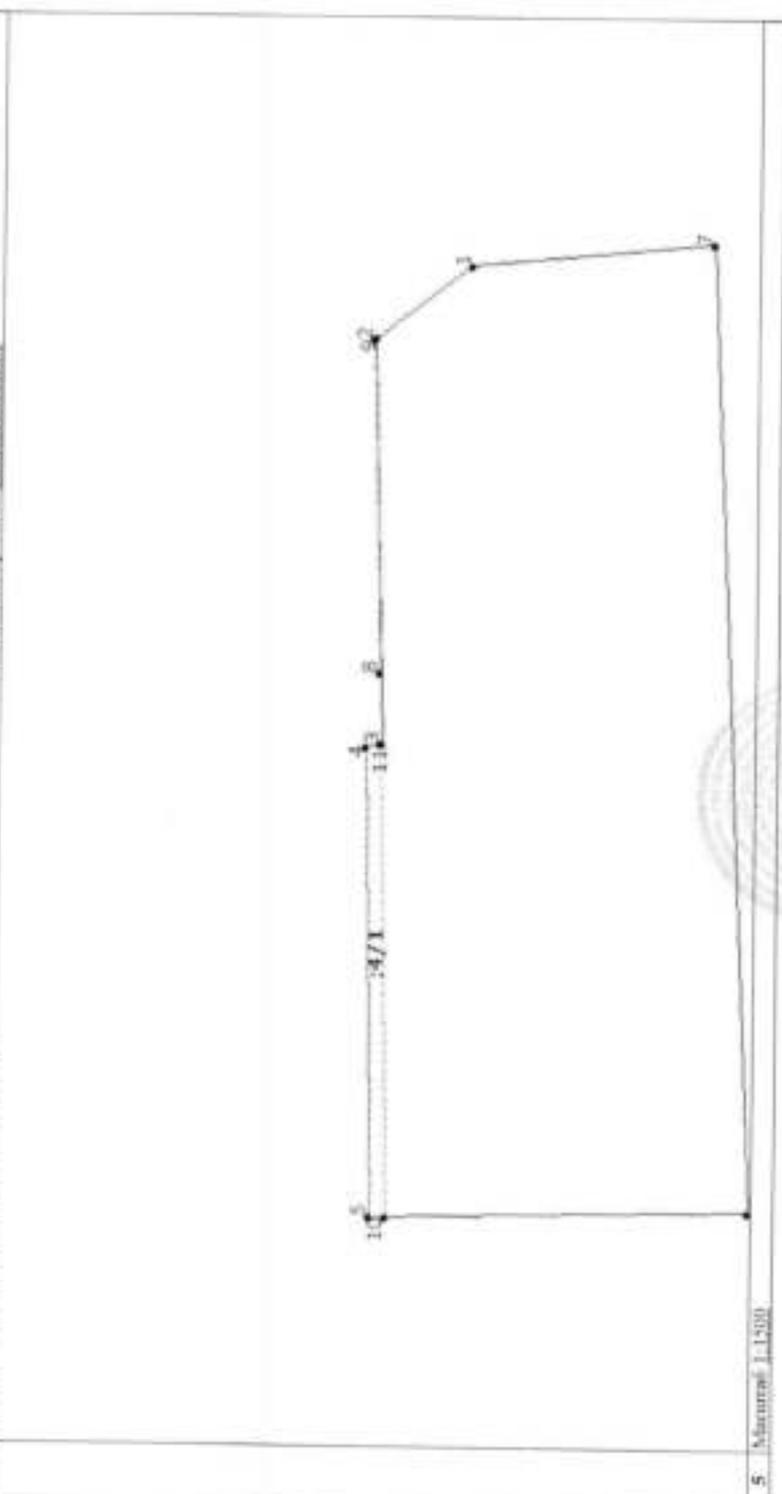
(полное наименование организации)  
 м.п. \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 м.п. \_\_\_\_\_  
 (полное наименование должности)  
 м.п. \_\_\_\_\_  
 (подпись, фамилия)  
 м.п. \_\_\_\_\_  
 (подпись)

КВ-4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" февраля 2016 г. № 61:001/16-1/43814

1	Кадастровый номер:	61:31 0110116/4
4	План (схем, эскизов) части земельного участка:	Участки и/или части участка 01:01:0110116/4



5. Масштаб: 1:1500

Исполнитель: *[Signature]*  
 (подпись, фамилия) А. В. СЕЛИВАНОВ  
 М.П. *[Seal]*  
 (подпись, фамилия) А. В. СЕЛИВАНОВ

КВ-5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

«20» февраля 2016 г. № 61:001/16-14254

1 Кадастровый номер: 61:31:0110116.4

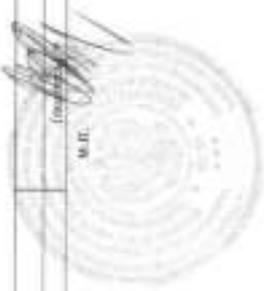
4 Описание местоположения границ земельного участка

1		2		3		4		5		6		7	
Кадастровый номер		Лист № 6		Лист № 6		Лист № 6		Лист № 6		Лист № 6		Лист № 6	
№ п/п	№ точки	№ точки	Директивный угол	Горизонтальные проекции (м)	Описание: определение на местности	б	в	г	д	е	ж	з	и
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1	2	322° 40'	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° 32'	94.31	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6	6	7	82° 32'	245.75	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7	7	1	354° 17'	60.78	—	—	—	—	—	—	—	—	—

ЭЦП, подписанная

А.В. Чудинова

А.В. Чудинова



(подпись, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

2016 года, № 61/001/16-14/2024

1 Кадастровый номер: 61:31:0110116:4

4 Описание поворотных точек границы земельного участка

№ п/п	Координаты:			4	3	2	1
	X	Y	Z				
1	365191.91	2357070.22	—	—	—	—	—
2	365216.08	2357051.40	—	—	—	—	—
3	365213.89	2356948.26	—	—	—	—	—
4	365217.28	2356947.51	—	—	—	—	—
5	365213.11	2356828.89	—	—	—	—	—
6	365120.82	2356830.76	—	—	—	—	—
7	365131.43	2357076.28	—	—	—	—	—
8	365213.95	2356966.55	—	—	—	—	—
9	365213.52	2357051.84	—	—	—	—	—
10	365211.42	2356828.96	—	—	—	—	—
11	365213.61	2356948.24	—	—	—	—	—

310, 00000000

(подпись государственного кадастрового инженера)

(подпись, 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:

Прокопенко Сергей Петрович

(подпись, имя и фамилия)

паспорт: серия 4619 № 309167, выдан 12.04.2019г.  
ГУ МВД России по Московской области

(серия, 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.

Выдано « 09 » ноября 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0026955 \*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445  
 125107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@storo.ru | Web: www.storo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFARCI)



Аккредитованный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGOVA)



Член  
Палаты профессиональных оценщиков  
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 иного законного представителя)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. заявителя)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информации о сраховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №100 0010325009 от 26.06.2019 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2019 по 03.07.2020;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информации о месте образования и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности:

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

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

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

Информация и наличие жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 18.06.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 июня 2020 г.

Дата составления выписки 18 июня 2020 г.



Исполнительный директор

М.П.

С.Д. Заякин





«Руководство Zetta»  
«Политика Zetta»  
«Договоры Zetta»

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (включая их компаний)»

ООО «Зетта Страхование»  
ИНН 7710280644,  
ОГРН 1027739205240  
Линия 108 РФ СЧ №1083  
Россия, 121087, г. Москва,  
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11  
тел.: 8 (495) 987-17-81

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

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

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



0011025501



0011025501

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

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

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, и в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, проведенной Страхователем, произошед в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателя 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 Выгодоприобретателя в настоящем Положении понимаются претензии и иски 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 признава Страхователем в судебном (и/или арбитражном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

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

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателю был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (и соответствен с разделом 7 Полисса).

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

9.4. Страхователь дает согласие Страхователю 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 Страхователем 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 выданных в устанавливаемые сроки страховой премии (выплат).

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

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

Данное согласие дается Страхователем бесспорно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страхователю письменного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выданные Выгодоприобретателю, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональным данным Страхователю с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информации и 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 адресе уведомляемых лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (поимено информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принял участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика [www.dachsl.ru](http://www.dachsl.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 предоставлять Страхователю по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выданные Выгодоприобретателем, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

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

#### **УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

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

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

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрено 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 переводы на оплату услуг банка по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.  
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).  
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в )

Заявление Страхователя с Приложением «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/strahovy/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p><b>Страхователь:</b></p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, оговоренные в Правилах, условиях Полиса (договоре страхования), приложениях, и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информацию, предусмотренную п. 2.1.2. базового стандарта оценки при в интересах физических и юридических лиц - участников финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, осуществляющих страховые операции, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p><b>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</b></p> <p>Должность: ФИО /Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.Н.                  Подпись: М                  М.П.</p>
--	--

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

<b>Дата:</b>	<b>Вид Полиса:</b>	
<b>Специалист ООО «Зетта Страхование»</b>	<b>Подпись:</b>	<b>ФИО:</b>



Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
 125280, г. Москва, ул. Ленинский проспект, д. 100  
 125080, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д. 7, корп. 2  
 +7 (495) 867-19-38 ИИН: 7726178826  
 info@absolutins.ru kfp@absolutins.ru ОГРН: 772501001  
 www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-003967/19**

**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 № 022-073-003967/19 от 23.08.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/kfendat/strahovye-pravila-i-faity/>.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	7 000 (Семь тысяч) рублей
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования. Подтвердив исполнить Страхователем страховой премии (первое или очередное платеж страховой премии) в установленном настоящим Полозом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первом страховом взносе (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователям убыток.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с «11» сентября 2019 г. по «10» сентября 2020 г.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительными (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 является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действительными (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 является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.  
 (Поталова Е.Ю.)  
 М.П. «23» августа 2019г.

Страхователь:  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Ваш юрисконсульт»  
 Генеральный директор Александр Устава  
 (Гладкая Е.Ю.)  
 М.П. «23» августа 2019г.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ  
ДИРЕКТОР



Г И Л К М А Е . Ю .

Исполнительный директор  
Г И Л К М А Е . Ю .