

## **Отчет № 01-07/21**

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

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.07.2021 года**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**г. МОСКВА, 2021**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки .....</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....</i>	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>	17
2.10.1. <i>Общие положения .....</i>	17
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области .....</i>	20
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости .....</i>	20
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки .....</i>	22
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....</i>	23
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки .....</i>	34
2.11.5. <i>Рынок земельных участков промназначения .....</i>	35
2.11.6. <i>Рынок производственных комплексов (баз) и цены .....</i>	35
2.11.7. <i>Выводы .....</i>	36
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>37</b>
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного .....</i>	37
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....</i>	37

<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>39</b>
4.1. <i>Общие положения .....</i>	39
4.2. <i>Затратный подход .....</i>	39
4.3. <i>Доходный подход.....</i>	40
4.4. <i>Сравнительный подход .....</i>	41
4.5. <i>Выводы:.....</i>	42
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>43</b>
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке .....</i>	43
5.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	45
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка .....</i>	47
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>	49
<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>	66
7.5. <i>Определение ставки капитализации.....</i>	69
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. ....</i>	69
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>72</b>
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>74</b>
<b>10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....</b>	<b>75</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>76</b>
<b>П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ. ....</b>	<b>76</b>
<b>П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>77</b>
<b>П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>80</b>
<b>П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: .....</b>	<b>102</b>
<b>П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).....</b>	<b>187</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

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

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

Основание для оценки:

Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года.

Задание на оценку №22 от 02.07.2021 года.

Период проведения оценки: с 02.07.2021 по 06.07.2021 года.

Дата оценки: 06.07.2021 года.

Дата составления Отчета: 06.07.2021 года.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 135 000	5 135 000	1	0	5 135 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	128 000	115 176	1	0	128 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	67 000	60 412	1	0	67 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 131 000	1 015 309	1	0	1 131 000
Всего по объекту					<b>6 461 000</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	5 063 000	6 075 600	1	0	5 063 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 246 000	2 017 043	1	0	2 246 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	2 030 000	1 823 184	1	0	2 030 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	4 904 000	4 403 234	1	0	4 904 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	15 175 000	13 626 511	1	0	15 175 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	11 961 000	10 740 732	1	0	11 961 000
Всего по объекту					<b>41 379 000</b>
<b>Всего</b>	<b>47 840 000</b>	<b>45 012 200</b>			<b>47 840 000</b>

Затратный подход – не применялся.

**1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 1. Итоговая сводная таблица**

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	5 135 000,00	–	5 135 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090	128 000,00	21 333,33	106 666,67
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	67 000,00	11 166,67	55 833,33
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0000000:3093	1 131 000,00	188 500,00	942 500,00
<b>Всего по объекту</b>	<b>6 461 000,00</b>	<b>221 000,00</b>	<b>6 240 000,00</b>
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 063 000,00	–	5 063 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 246 000,00	374 333,33	1 871 666,67
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075	2 030 000,00	338 333,33	1 691 666,67
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0076	4 904 000,00	817 333,33	4 086 666,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0077	15 175 000,00	2 529 166,67	12 645 833,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	11 961 000,00	1 993 500,00	9 967 500,00
<b>Всего по объекту</b>	<b>41 379 000,00</b>	<b>6 052 666,66</b>	<b>35 326 333,34</b>
<b>Всего</b>	<b>47 840 000,00</b>	<b>6 273 666,66</b>	<b>41 566 333,34</b>

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 06.07.2021 года составляет округленно:**  
**47 840 000,00**

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

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

**41 566 333,34**

**(Сорок один миллион пятьсот шестьдесят шесть тысяч триста тридцать три) рубля 34 копейки.**

1.4. Задание на оценку

**Задание на оценку №22 от 02.07.2021 г**  
и Договору №Н-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инигер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельный участок и нежилое помещение, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-н:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м	61:31:11 01 16:0002	
	2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м	61:31:000000:0309	
	3	Здание производственного, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер III. Этажность I	61:31:000000:0308	
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,3 кв.м	61:31:000000:0309	
Характеристики объектов оценки и его идентификационных частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок и нежилое помещение, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-н/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	61:31:11 01 16:0004	
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:000000:02429	
	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:011011:6:75	
	4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:011011:6:76	
5	Прием-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:011011:6:77		
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер В. Этажность I	61:31:011011:6:83		
	Земельный участок и нежилое помещение, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-н:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата выдачи в ЕГРН об общей долевой собственности
	1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 21 804,18 кв.м.	61:31:11 01 16:0002	61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г/л № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.
	2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м	61:31:000000:0:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г/л № 61-61-37/008/2009-370 от 31.08.2009 г.
	3	Здание производственного, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер III. Этажность I	61:31:000000:0:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г/л № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,3 кв.м	61:31:000000:0:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г/л № 61-61-37/008/2009-371 от 31.08.2009 г.
	Земельный участок и нежилое помещение, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-н/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата выдачи в ЕГРН об общей долевой собственности
	1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м.	61:31:11 01 16:0004	61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г/л № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г.
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:000000:0:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г/л № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г.
	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:011011:6:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г/л № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г.

	4	Разборочный пох, производственное, общий площадью 1 745,2 кв.м	61:31:011011 6:76	61 АЕ № 134522 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/003/2009-575 от 31.08.2009 г.
	5	Примо-дачный инж, производственно, общий площадью 5 400 кв.м	61:31:011011 6:77	61 АЕ № 134521 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/003/2009-576 от 31.08.2009 г.
	6	Здание склада, общей площадью 750,6 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1	61:31:011011 6:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г. № 61-61-37/003/2014-723 от 08.05.2014 г.
<b>Сведения об оценщиках</b>				
	<b>ФИО</b>	<b>Наименование СРОО</b>	<b>Место нахождения СРОО</b>	<b>Обязательное страховое обеспечение ответственности</b>
	Проконев Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - вид деятельности №001417 от 07 января 2007 года.	103066, Москва, 1-й Бауманский переулок, д. 2А, стр.1	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 год. Срок действия с 04 июня 2020 год до 03 июня 2021 года. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011178709 от 22 июня 2021 год. Срок действия с 04 июня 2021 год до 03 июня 2022 года.
Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданский (профессиональный) ответственности Исполнителя застрахован Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-0068720 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года.				
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных планов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»			
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки			
<b>Предполагаемое использование результата оценки</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 1758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов инвестиционного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных планов паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных планов». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.			
<b>Вид стоимости</b>	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 не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платой за объект оценки является денежная форма.			

	<p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)  <b>Справедливая стоимость</b> - цена, которая была бы получена при продаже актива или покупке при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016)).</p>	
Дата оценки	06.07.2021 г.	
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.                  2. От Исполнителя не требуется проведение 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 Оценка получает от Заказчика. Оценщик дает допущения, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p>	
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить опрото суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.	
	<p><b>Заказчик:</b>                  Общество с ограниченной ответственностью                  «Траст Юнити Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инвестор»</p>	<p><b>Исполнитель:</b>                  ООО «Ваш юрисконсульт»</p>
	<p>Генеральный директор                    В.В. Кравченко</p>	<p>Генеральный директор                    М. П.</p>
		



**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №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. Квалификационный аттестат действует до 12 августа 2021 года на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440» (п. 10 Приложения №1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности. Согласно документу, срок действия квалификационных аттестатов в оценочной деятельности продлевается: - на 4 месяца-в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 г. по 31.05.2018 г.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юриконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 15 марта 2021 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года; Страховой полис № ПОО-0011178709 от 22 июня 2021 года. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

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

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

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

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

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные

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

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

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

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

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

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

### 2.2. Идентификация объекта оценки

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

**Таблица 2. Юридическое описание объектов оценки**

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый номер	Дата записи в ЕГРН
I	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
1	Земельный участок площадью 21804,18 кв.м	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м.	61:31:11 01 16:0002	№61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.
1-1	Здание электростанции	Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м.	61:31:0000000:3090	№61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г
1-2	Здание насосной	Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1.	661:31:0000000:3089	№61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г
1-3	Здание производственного склада	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м.	61:31:0000000:3093	№61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г
II	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
2	Земельный участок площадью 21500 кв.м	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м.	61:31:11 01 16:0004	№61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г
2-1	Административный корпус	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м.	61:31:0000000:2429	№61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г
2-2	Главный корпус	Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м.	61:31:0110116:0075	№61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г
2-3	Разборочный цех	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м.	61:31:0110116:0076	№61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г
2-4	Приемо-сдаточный цех	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м.	61:31:0110116:0077	№61-61-37/008/2009-570 от 30.10.2012 г
2-5	Здание склада	Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м.	61:31:0110116:0083	№61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г

Источник: данные заказчика

### 2.3. Имущественные права на объект оценки

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

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

Зарегистрирован договор аренды, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

**2.5. Физические свойства объекта оценки**

**Таблица 3. Характеристики земельных участков.**

Показатели	Участок 1	Участок 2
Адрес	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в	Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Кадастровый номер	61:31:0110116:0002	61:31:0110116:0004
Площадь, кв.м	21804,18	21500,0
Разрешенное использование	для производственных целей	для производственных целей
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	10 266 413,40	10 063 935,00
Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют	отсутствуют
Основание возникновения прав	Заявка на приобретение паев для физических лиц №1 от 18.06.2009 г.	Заявка на приобретение паев для физических лиц №5 от 18.06.2009 г.
Форма участка	сложная	прямоугольная
Рельеф участка	спокойный	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

**Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.**

№ п/п	Наименование	№ по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объем, куб.м.
1	Здание электростанции	Я	произв.	1956	КС-1	53,6	0,0	53,6	нет	66,6	1	4,0	266
2	Здание насосной	Щ	произв.	1956	КС-1	32,8	0,0	32,8	нет	42,6	1	3,0	128
3	Здание производственного склада	Д,н/Д, д	складское	1956	КС-1	787,5	0,0	787,5	нет	845,7	1	6,25	5286
4	Административный корпус	А1	административное	1978	КС-1	370,8	370,8	0	нет	232,5	2	6,3	2046
5	Главный корпус	Ж	произв.	1963	КС-2	1032,3	1032,3	0	нет	414,9	1-3	8,85	3672
6	Разборочный цех	Аа	произв.	1987	КС-1	1745,5	1745,5	0	нет	1802	1	7,7	13875
7	Приемо-сдаточный цех	А4, А5	произв.	1982	КС-2	5400,8	5400,8	0	нет	4983	1	7,63	37104
8	Здание склада	Б	складское	2013	КС-6	750,8	750,8	0	нет	764,8	1	8,52	6516

Источник: данные заказчика.

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

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

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

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

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

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

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

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

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

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

## 2.7. Износ и устаревания объекта оценки

### Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

**Функциональное устаревание (functional obsolescence)** – потеря объектом стоимости

вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

#### **Расчет совокупного износа**

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

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

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

Показатели	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание электростанции	30	0%	0%	30
Здание насосной	35	0%	0%	35

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

**2.8. Балансовая стоимость объекта оценки**

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

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

**Таблица 8. Характеристики элементов зданий**

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



## 2.10. Описание местоположения объекта оценки

### 2.10.1. Общие положения

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

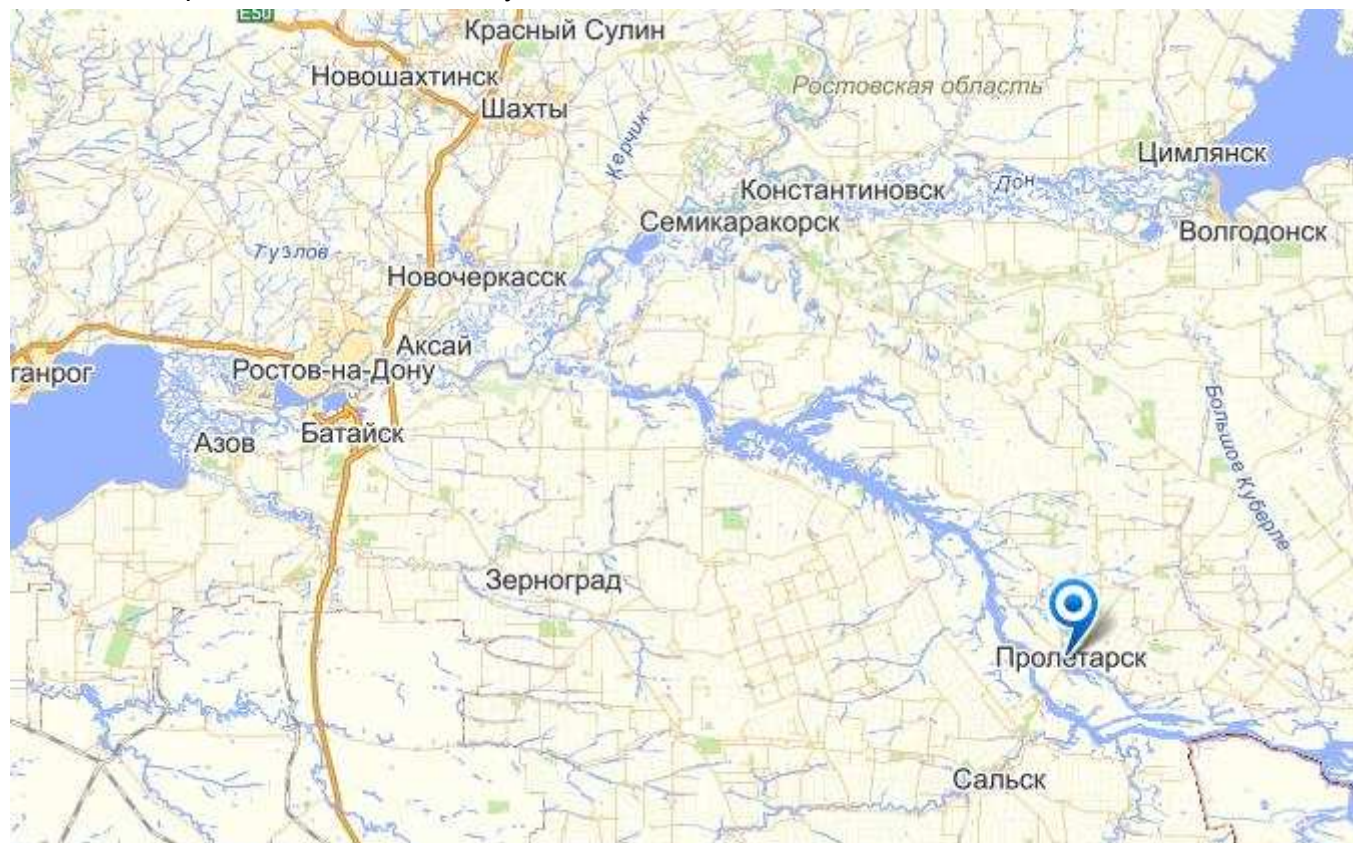


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



### **Ростовская область**

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

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

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

*Население.* Население области составляет 4 197 тыс. человек, 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 – 33,2 тыс. человек, плотность населения – 12,12 человека на квадратный километр.

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

Население по состоянию на 2021 год составляет 18, 5 тыс. жителей.



Рис. 3. Расположение Пролетарского района на карте области.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

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

**Таблица 9. Классификация складских помещений**

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

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

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

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

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

или складского назначения.

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

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

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	коммерческая недвижимость	участки под индустриальную застройку	нет
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	D
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089			D
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093			D
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004		участки под индустриальную застройку	нет
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	D
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075			D
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076			D
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077			D
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083			C

Источник: суждения оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

**Учет НДС (для улучшений)**

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

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

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

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

**Объем оцениваемых прав**

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

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

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

**Назначение и разрешенное использование**

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

**Условия финансирования и особые условия продажи.**

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

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто



рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**Дата сделки/предложения.**

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

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

313

Таблица 188 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Среднее	Расширенный интервал
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%

314

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

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

347

Таблица 211 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Среднее	Доверительный интервал
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

348

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

**9.1.1. Активный рынок**

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

Таблица 77

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

279

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 78

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

280

**9.1.2. Неактивный рынок**

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

Таблица 79

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

292

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 80

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

293

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

**Местоположение объекта.**

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

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

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

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

**Физические параметры объекта**

**Масштабный фактор (площадь объекта)**

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

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

Таблица 72

г. Москва

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,16	1,28	1,57	1,81	2,00	2,09
300-500	0,86	1,00	1,10	1,36	1,56	1,73	1,81
500-1000	0,78	0,91	1,00	1,23	1,42	1,57	1,64
1000-5000	0,64	0,74	0,81	1,00	1,15	1,28	1,33
5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,85	0,95	1,00

Таблица 73

г. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,09	1,15	1,31	1,42	1,51	1,55
300-500	0,92	1,00	1,06	1,20	1,30	1,38	1,42
500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,23	1,31	1,34
1000-5000	0,77	0,84	0,88	1,00	1,08	1,15	1,18
5000-10000	0,71	0,77	0,81	0,92	1,00	1,05	1,09
10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
>20000	0,65	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00

Таблица 74

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.

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

Таблица 76

усредненные данные по России

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

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

192

193

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России<sup>1</sup>

Площадь, кв.м	аналог				
	<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1000	1,00	1,20	1,25	1,43	1,55
1000-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,30
3000-6000	0,74	0,83	1,00	1,10	1,14
6000-10000	0,67	0,74	0,81	1,00	1,04
>10000	0,65	0,72	0,77	0,90	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв	аналог				
	<1	1-5,5	5,5-10	10-15	>15
<1	1,00	1,11	1,20	1,30	1,34
1-5,5	0,90	1,00	1,10	1,21	1,26
5,5-10	0,79	0,87	1,00	1,10	1,15
10-15	0,68	0,75	0,85	1,00	1,05
>15	0,65	0,72	0,80	0,90	1,00

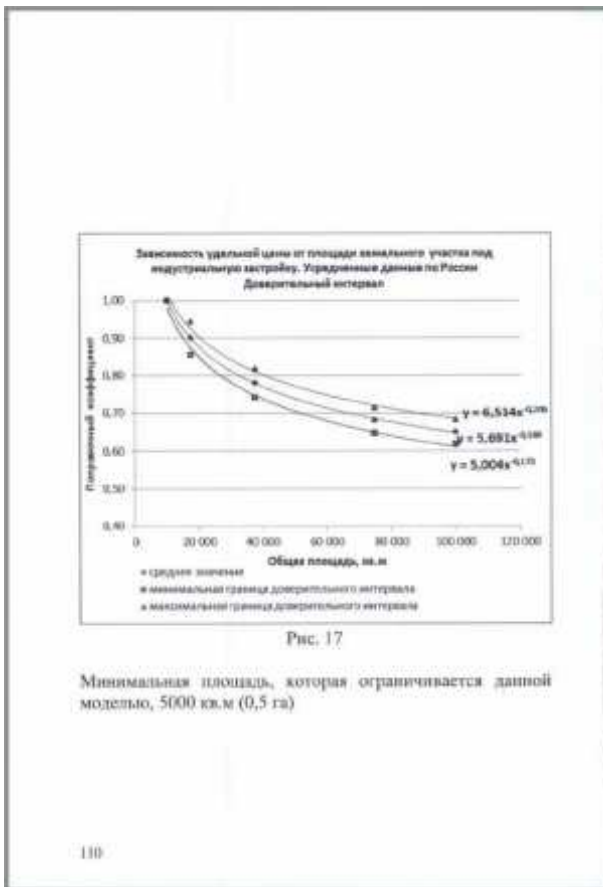
Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (отдыхающего назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв	аналог				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-5,0	>5
<0,1	1,00	1,10	1,20	1,30	1,37
0,1-0,5	0,85	1,00	1,10	1,20	1,26
0,5-1,0	0,75	0,85	1,00	1,10	1,15
1,0-5,0	0,65	0,75	0,85	1,00	1,05
>5	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00

<sup>1</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

101



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

**Наличие железнодорожной ветки**

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

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

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

157

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

### Наличие инфраструктуры

Наличие инженерных коммуникаций влияет на цены, как земельных участков, так и комплексных объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

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

Таблица 70

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

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

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

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

Таблица 87

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

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

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

207

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

Таблица 98

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

213

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 99

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

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

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

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



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

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высокочластного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта <sup>30</sup>	1,22	1,20	1,24
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,17	1,25

<sup>30</sup> Результаты обработки рыночных данных о продаже и аренде объектов производственно-складского назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводится в разделе 10.8

278

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 166

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

280

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

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

Таблица 180

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

300

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 181

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

301

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

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

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

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

Рынок недвижимости Ростовской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

2020 год был очень напряженным для рынка коммерческой недвижимости. Эксперты и игроки рынка прогнозировали, что будет катастрофически увеличиваться количество вакантных площадей и резко упадут ставки аренды.

Спустя год после начала пандемии, оказавшей существенное влияние на рыночную ситуацию, зафиксирован рост спроса на аренду объектов коммерческой недвижимости — на 24% в среднем по России за первые три месяца года (+12% к аналогичному показателю 2020 г.). В категории купли-продажи также наблюдалось повышение интереса: +5% по сравнению со значениями аналогичного периода предыдущего года. Объем предложения на рынке аренды также увеличился: его отметки превысили прошлогодние показатели на 15%, продемонстрировав в I квартале незначительный рост. При этом количество предложений для продажи осталось практически неизменным: -2% в годовом выражении (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.) и -3% за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.).<sup>1</sup>

Количество сделок и объем предложения после восстановления с начала 2021 года остается относительно стабильным.

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

<sup>1</sup>Источник:

[https://shopandmall.ru/analytics/v\\_pervom\\_kvartale\\_2021\\_goda\\_interes\\_k\\_arende\\_kommercheskoy\\_nedvizhimost\\_i\\_vyros\\_na\\_24\\_](https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimost_i_vyros_na_24_)

**2.11.5. Рынок земельных участков промназначения**

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

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

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

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	0,50	20	561,5
Максимальное значение	96	305 000	200 000
Среднее значение	5	28 320	17 161
Медианное значение	2	10 000	6 500

Источник: данные move.ru, расчет.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

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

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

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

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

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	80,00
Максимальное значение	207 468,88
Среднее значение	18 029,40
Медиана	11 555,56
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,02
Максимальное значение	41,13
Среднее значение	1,49
Медиана	0,67
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	24,10
Максимальное значение	173 931,00
Среднее значение	4 984,20
Медиана	1 500,00
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,04
Максимальное значение	324,00
Среднее значение	38,95
Медиана	20,05

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

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю) составила 18,0 тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 11,6 тыс.руб. за квадратный метр.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

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

**2.11.7. Выводы**

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

### 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

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

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

### 4.1. Общие положения

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### 4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Применимость затратного подхода.*

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

### **4.3. Доходный подход**

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

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

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



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 111 предложениях продажи земельных участков, пригодных и разрешенных под индустриальную застройку в области на дату оценки. Для окончательного расчета отобраны 9 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
Объект	Земельный участок	Продается земля промышленного назначения, 3,2 га, Ростов-на-Дону	Продаем землю промышленного назначения, 2 га, Азов, ул. победы	Продается земля промышленного назначения, 3 га, Батайск	Продажа земли промышленного назначения, 50 соток, Березовая Роща	Продажа земли промышленного назначения, 4 га, Грушевская	Продажа земли промышленного назначения, 2 га, Дорожный	Продаем землю промышленного назначения, 2,55 га, Ленина	Продаю землю промышленного назначения, 35 га, Новочеркасск	Продаем землю промышленного назначения, 2,7 га, Новочеркасск, платовский пр-т, 2
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку
Населенный пункт	Пролетарск	Ростов-на-Дону	Азов	Батайск	Березовая Роща	Грушевская	Дорожный	Ленина	Новочеркасск	Новочеркасск
Адрес	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Ростовская область, Ростов-на-Дону	Ростовская область, Азов, ул. победы	Ростовская область, Батайск	Ростовская область, Кагальницкий район, поселок Березовая Роща	Ростовская область, Аксайский район, станица Грушевская	Ростовская область, Аксайский район, поселок Дорожный	Ростовская область, Аксайский район, хутор Ленина	Ростовская область, Новочеркасск	г. Новочеркасск платовский пр-т 2
Зона	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Дата предложения	Июль 2021	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Расположение (от облцентра, км)		0	25	15	35	30	15	15	40	40
Площадь, кв.м.	43 304	32 000	20 000	30 000	5 000	40 000	20 000	25 500	350 000	27 000
Площадь, га	4,33	3,20	2,00	3,00	0,50	4,00	2,00	2,55	35,00	2,70
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	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
Электроснабжение	есть	да	да	да	да	да	да	нет	да	да
Газ	есть	нет	нет	да	нет	нет	да	нет	да	да
Вода	есть	нет	нет	да	нет	да	нет	нет	да	да
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении, как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	8 000 000	5 000 000	20 000	1 500 000	12 000 000	5 000 000	1 650 000	95 505 005	9 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 500	2 500	2 000	3 000	3 000	2 500	1 650	2 729	3 333
Источник		<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_32000_kv_m_ploschadyu_3200_s_otok_rostovskaya_aksayskiy_schepkinskoe_sel_scoe_6859455538/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_32000_kv_m_ploschadyu_3200_s_otok_rostovskaya_aksayskiy_schepkinskoe_sel_scoe_6859455538/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_s_otok_rostovskaya_azov_ul_pobedy_6847897264/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_s_otok_rostovskaya_azov_ul_pobedy_6847897264/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_s_otok_rostovskaya_oblast_t_bataysk_rostovskaya_azovskiy_rn_6842935868/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_s_otok_rostovskaya_oblast_t_bataysk_rostovskaya_azovskiy_rn_6842935868/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_5000_kv_m_ploschadyu_50_sotok_rostovskaya_kagalnic_kiy_berezovaya_roschka_6832200030/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_5000_kv_m_ploschadyu_50_sotok_rostovskaya_kagalnic_kiy_berezovaya_roschka_6832200030/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_40000_kv_m_ploschadyu_400_s_otok_rostovskaya_aksayskiy_grushevskaya_6852551320/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_40000_kv_m_ploschadyu_400_s_otok_rostovskaya_aksayskiy_grushevskaya_6852551320/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_s_otok_rostovskaya_aksayskiy_doroinyy_6852631210/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_s_otok_rostovskaya_aksayskiy_doroinyy_6852631210/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_25500_kv_m_ploschadyu_255_s_otok_rostovskaya_aksayskiy_lenina_6849737954/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_25500_kv_m_ploschadyu_255_s_otok_rostovskaya_aksayskiy_lenina_6849737954/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_35000_kv_m_ploschadyu_3500_sotok_rostovskaya_novocherkassk_6859141491/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_35000_kv_m_ploschadyu_3500_sotok_rostovskaya_novocherkassk_6859141491/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_27000_kv_m_ploschadyu_270_s_otok_rostovskaya_novocherkassk_platovskiy_pr_t_2_6858000244/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_27000_kv_m_ploschadyu_270_s_otok_rostovskaya_novocherkassk_platovskiy_pr_t_2_6858000244/</a>
Номер объявления		6859455538	6847897264	6842935868	6832200030	6852551320	6852631210	6849737954	6859141491	6858000244

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

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Цена предложения, тыс. руб/ га		2 500	2 500	2 000	3 000	3 000	2 500	1 650	2 729	3 333
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 500	2 500	2 000	3 000	3 000	2 500	1 650	2 729	3 333
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 500	2 500	2 000	3 000	3 000	2 500	1 650	2 729	3 333
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2021	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 500	2 500	2 000	3 000	3 000	2 500	1 650	2 729	3 333
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 200	2 200	1 760	2 640	2 640	2 200	1 452	2 401	2 933
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	1	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент		0,74	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 628	1 961	1 569	2 354	2 354	1 961	1 295	2 141	2 615
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
7. Разрешенное использование	для производственных целей	возможна индустриальная застройка	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку	Подходит под индустриальную застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 628	1 961	1 569	2 354	2 354	1 961	1 295	2 141	2 615
8. Величина участка, га	4,33	3,20	2,00	3,00	0,50	4,00	2,00	2,55	35,00	2,70
Диапазон площадей	2,5-5	2,5-5	1-2,5	2,5-5	до 1	2,5-5	1-2,5	2,5-5	более 10	2,5-5
Корректирующий коэффициент		1,00	0,87	1,00	0,78	1,00	0,87	1,00	1,20	1,00
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 628	1 706	1 569	1 836	2 354	1 706	1 295	2 569	2 615
9. Инженерные коммуникации										
Электричество	есть	да	да	да	да	да	да	нет	да	да
Газ	есть	нет	нет	да	нет	нет	да	нет	да	да
Водоснабжение	есть	нет	нет	да	нет	да	нет	нет	да	да
Корректирующий коэффициент		1,38	1,38	1,00	1,38	1,19	1,16	1,64	1,00	1,00
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 247	2 355	1 569	2 535	2 801	1 979	2 127	2 569	2 615
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,10	0,06	0,22	0,16	0,07	0,21	0,29	0,06	0,22
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 247	2 355	1 569	2 535	2 801	1 979	2 127	2 569	2 615
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	2 355									
<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>
Квадрат отклонения		11 601	0	617 796	32 249	199 148	141 345	51 863	45 882	67 600
Среднее квадратов отклонений	132 599									
Среднее квадратичное отклонение	364									
Коэффициент вариации	0,15									

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

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

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Электричество		да	да	есть	да	да	да	нет	да	да
Газ		нет	нет	да	нет	нет	да	нет	да	да
Водоснабжение		нет	нет	да	нет	да	нет	нет	да	да
Электричество		1	1	1	1	1	1	1,19	1	1
Газ		1,19	1,19	1	1,19	1,19	1	1,19	1	1
Водоснабжение		1,16	1,16	1	1,16	1	1,16	1,16	1	1
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,380</b>	<b>1,380</b>	<b>1,000</b>	<b>1,380</b>	<b>1,190</b>	<b>1,160</b>	<b>1,643</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>

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



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

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

*Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

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

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

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

*Условия финансирования и особые условия сделки*

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

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

*Условия рынка - изменение цен во времени.*

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

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

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 12%. Корректирующий коэффициент составляет 0,88.

*Корректировка на местоположение.*

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

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных и приведен выше.

*Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

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

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

*Физические характеристики*

*Площадь объекта, га*

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

*Инженерные коммуникации*

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

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

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

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

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

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

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

**Таблица 16. Расчет рыночной стоимости прав на землю**

Показатели	Площадь, кв.м	Средняя скорректированная цена за единицу площади аналогов, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Всего земельные участки	43 304,18		10 198
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	235,5	5 135
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	235,5	5 063

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 161 объектов производственно–складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 8 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

**Таблица 17. Описание аналогов объекта оценки.**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Тип	Производственный комплекс (база)	Продам склад, 9222 м², Каменоломни	Продам производственное помещение, 63951 м², Красный Сулин, ул. памяти, 24	Продаю производственное помещение, 405 м², Новочеркасск	Продается производственное помещение, 40207 м², Новошахтинск	Продаем производственное помещение, 950 м², Пролетарск	Продаем производственное помещение, 4000 м², Ростов-на-Дону, микрорайон заречная	Продаю производственное помещение, 939 м², Сальск	Продаю производственное помещение, 7953 м², Шахты, 9
Тип земель	земли населенных пунктов	земли пр-сти / населенных пунктов	земли пр-сти / населенных пунктов	земли пр-сти / населенных пунктов	земли пр-сти / населенных пунктов	земли пр-сти / населенных пунктов	земли пр-сти / населенных пунктов	земли пр-сти / населенных пунктов	земли пр-сти / населенных пунктов
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	исп-е существ-х строений	исп-е существ-х строений	исп-е существ-х строений	исп-е существ-х строений	исп-е существ-х строений	исп-е существ-х строений	исп-е существ-х строений	исп-е существ-х строений
Площадь участка, га	4,330	3,540	6,395	0,500	4,021	0,469	1,300	1,126	1,338
Площадь участка, кв.м.	43 304	35 404	63 951	5 000	40 207	4 694	13 000	11 261	13 378
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	9 222,00	4 451,40	405,00	9 993,40	950,00	4 000,00	939,00	7 953,00
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Удаленность от облцентра, км	210	70	100	45	70	210	0	180	70
Населенный пункт	Пролетарск	Каменоломни	Красный Сулин	Новочеркасск	Новошахтинск	Пролетарск	Ростов-на-Дону	Сальск	Шахты
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Ростовская область, Октябрьский район, рабочий поселок Каменоломни, ул. Дзержинского, 2 б	Красносулинский р-н г. Красный Сулин ул. памяти 24	Ростовская область, Новочеркасск	Ростовская область, Новошахтинск	Ростовская область, Пролетарский район, Пролетарск	Ростовская область, Ростов-на-Дону, микрорайон заречная	Ростовская область, Сальский район, Сальск	г. Шахты 9
Дата продажи (предложения)	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	нет	да	да	да	нет	нет
Водоснабжение	да	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	нет
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет								
Источник		<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_9222_kv_m_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_rabochiy_poselok_kamenolomni_ul_dzerzhinskogo_2_b_6848898062/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_9222_kv_m_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_rabochiy_poselok_kamenolomni_ul_dzerzhinskogo_2_b_6848898062/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_63951_kv_m_rostovskaya_krasnosulinskiy_gorodskoye_krasnyy_sulin_ul_pamyati_24_6858451662/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_63951_kv_m_rostovskaya_krasnosulinskiy_gorodskoye_krasnyy_sulin_ul_pamyati_24_6858451662/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_405_kv_m_rostovskaya_novocherkassk_arkovskoe_sh_22_6852967511/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_405_kv_m_rostovskaya_novocherkassk_arkovskoe_sh_22_6852967511/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_40207_kv_m_rostovskaya_novoshahtinsk_privokzalnaya_ul_142_6857860613/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_40207_kv_m_rostovskaya_novoshahtinsk_privokzalnaya_ul_142_6857860613/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_950_kv_m_rostovskaya_proletarskiy_prol_letarsk_pionerskaya_ul_180_6850952374/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_950_kv_m_rostovskaya_proletarskiy_prol_letarsk_pionerskaya_ul_180_6850952374/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_4000_kv_m_rostovskaya_rostov-na-donu_mikrorayon_zarechnaya_6854629754/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_4000_kv_m_rostovskaya_rostov-na-donu_mikrorayon_zarechnaya_6854629754/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_939_kv_m_rostovskaya_salskiy_r_n_salsk_traktovaya_ul_55_6845592746/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_939_kv_m_rostovskaya_salskiy_r_n_salsk_traktovaya_ul_55_6845592746/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7953_kv_m_rostovskaya_oblast_shahty_ul_serafimovicha_d_9_6857211741/">https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7953_kv_m_rostovskaya_oblast_shahty_ul_serafimovicha_d_9_6857211741/</a>
Номер объявления		6848898062	6858451662	6852967511	6857860613	6850952374	6854629754	6845592746	6857211741

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Цена предложения, тыс. руб.		38 008 483	22 000 000	2 900 000	45 000 000	3 500 000	28 000 000	4 384 000	35 108 603
Удельная цена предложения в расчете на кв.метр улучшений, руб.		4 122	4 942	7 160	4 503	3 684	7 000	4 669	4 415
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торгоа, тыс. руб./га		2 355	2 355	2 355	2 355	2 355	2 355	2 355	2 355
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Кoeffициент, учитывающий уторговывание		1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,00	1,00	1,12	1,00	1,00	1,35	0,82	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	0,72	0,72	1,00	0,86	1,00	0,72	0,72
Площадь участка, га	4,33	3,54	6,40	0,50	4,02	0,47	1,30	1,13	1,34
Диапазон площадей	2,5-5	2,5-5	5,0-10,0	до 1	2,5-5	до 1	1-2,5	1-2,5	1-2,5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,00	0,88	1,28	1,00	1,28	1,15	1,15	1,15
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торгоа, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		2 307	1 701	2 788	2 676	2 958	4 157	1 837	2 228
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		8 168	10 875	1 394	10 760	1 388	5 404	2 069	2 981
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		38 000 315	21 989 125	2 898 606	44 989 240	3 498 612	27 994 596	4 381 931	35 105 622
Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок		4 120,6	4 939,8	7 157,1	4 501,9	3 682,7	6 998,6	4 666,6	4 414,1

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

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

**Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений**

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Площадь для расчета, кв.м.	10 174	9 222	4 451	405	9 993	950	4 000	939	7 953
Цена предложения, руб./кв.м		4 121	4 940	7 157	4 502	3 683	6 999	4 667	4 414
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		4 121	4 940	7 157	4 502	3 683	6 999	4 667	4 414
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		4 121	4 940	7 157	4 502	3 683	6 999	4 667	4 414

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
3. Условия продажи	публичная оферта	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		4 121	4 940	7 157	4 502	3 683	6 999	4 667	4 414
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		4 121	4 940	7 157	4 502	3 683	6 999	4 667	4 414
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена		3 626	4 347	6 298	3 962	3 241	6 159	4 107	3 884
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,74	1,21	1,00
Скорректированная цена		3 626	4 347	5 615	3 962	3 241	4 558	4 982	3 884
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	9 222	4 451	405	9 993	950	4 000	939	7 953
Диапазон площадей	10000-20000	5000-10000	1000-5000	300-500	5000-10000	500-1000	1000-5000	500-1000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		1,00	0,90	0,71	1,00	0,76	0,90	0,76	1,00
Скорректированная цена		3 626	3 912	3 987	3 962	2 463	4 102	3 786	3 884
Инфраструктура									
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	нет	да	да	да	нет	нет
Водоснабжение	да	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,160	1,380	1,380	1,000	1,160	1,000	1,380	1,380
Скорректированная цена		4 206	5 401	5 503	3 962	2 857	4 102	5 226	5 362
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 626	3 912	3 987	3 962	2 463	4 102	3 786	3 884
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 626	3 912	3 987	3 962	2 463	4 102	3 786	3 884
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м, округленно	3 700								
Расчет коэффициента вариации		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Квадрат отклонения		7 949	38 826	73 736	60 699	1 568 190	149 360	5 021	28 609
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	3 715								
Среднее квадратов отклонений	241 549								
Среднее квадратичное отклонение	491								
Коэффициент вариации	0,13								

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 19. Расчет корректировки на местоположение**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,83	0,74	0,74	1	0,61	0,74
Коэффициент АН/ОО	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,74	1,21	1,00
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,00	1,00	1,12	1,00	1,00	1,35	0,82	1,00

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

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	нет	да	да	да	нет	нет
Водоснабжение	да	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	нет
Электричество		1	1	1	1	1	1	1	1
Газ		1	1,19	1,19	1	1	1	1,19	1,19
Водоснабжение		1,16	1,16	1,16	1	1,16	1	1,16	1,16
<b>Корректирующий коэффициент ОА/ОО</b>		<b>1,160</b>	<b>1,380</b>	<b>1,380</b>	<b>1,000</b>	<b>1,160</b>	<b>1,000</b>	<b>1,380</b>	<b>1,380</b>
<b>Корректирующий коэффициент ОО/ОА</b>		<b>0,862</b>	<b>0,724</b>	<b>0,724</b>	<b>1,000</b>	<b>0,862</b>	<b>1,000</b>	<b>0,724</b>	<b>0,724</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 12%. Корректирующий коэффициент составляет 0,88.

##### *Корректировка на местоположение.*

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

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

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

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

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

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

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

##### *Физические характеристики - Инфраструктура*

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

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

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

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

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

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

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

Значения коэффициентов приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Расчет коэффициента вариации приведен ниже.

Коэффициент вариации в пределах нормы.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.



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

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

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

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

Распределение рыночной стоимости улучшений по объектам оценки произведено с учетом долей каждого из объектов в общей рыночной стоимости, рассчитанной исходя из площади каждого объекта, с учетом наличия отопления, материала стен здания, состояния объекта.

Коэффициент, учитывающий состояние объекта, рассчитан, как величина обратная отношению физического износа отдельного здания к средневзвешенному по площади физическому износу всего комплекса.

Расчет и результаты приведены в таблице ниже.

**Таблица 22. Расчет значения рыночной стоимости каждого из объектов по результатам сравнительного подхода**

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Состояние	Площадь, кв.м.	Отапл площадь, кв.м	Холодная площадь, кв.м	Кназн	Ккс	Котапл	Ксост	Ксумм	Доля в стоимости улучшений комплекса с учетом площади и совокупного корректирующего коэффициента	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, без НДС, руб
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	произв.	КС-1	удовл	53,6	0,0	53,6	1	1	0,730	1,17	0,854	0,34%	128 265
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	произв.	КС-1	удовл	32,8	0,0	32,8	1	1	0,730	1,00	0,732	0,18%	67 278
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	складское	КС-1	удовл	787,5	0,0	787,5	1	1	0,730	0,70	0,512	3,00%	1 130 694
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	административное	КС-1	удовл	370,8	370,8	0,0	1,54	1	1,000	1,40	2,161	5,97%	2 246 270
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	произв.	КС-2	удовл	1 032,3	1 032,3	0,0	1	1	1,000	0,70	0,702	5,39%	2 030 381
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	произв.	КС-1	удовл	1 745,2	1 745,2	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	13,03%	4 903 642
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	произв.	КС-2	удовл	5 400,8	5 400,8	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	40,31%	15 175 102
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	складское	КС-6	отличное	750,8	750,8	0,0	1	0,81	1,000	7,02	5,683	31,78%	11 961 368
<b>Всего</b>				<b>10 174</b>	<b>9 300</b>	<b>874</b>						<b>100,00%</b>	<b>37 643 000</b>

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

*Метод прямой капитализации.*

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

## 7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Расчет представлен в таблице ниже.

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

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

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

<sup>5</sup> Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по среднему 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 20 предложений сдачи в аренду производственно-складских помещений в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью. Удельная арендная ставка находится в диапазоне от 12 руб./кв.м. в месяц до 375 руб./ кв. м в месяц. Среднее значение 148 руб./ кв. м в месяц, медиана 92 руб. / кв.м. в месяц. Ставки приведены с учетом НДС, до вычета торго.

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

#### **Выбор элементов сравнения**

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

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

---

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

Таблица 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдаю производственное помещение, 4000 м <sup>2</sup> , Таганрог	Сдаем склад, 6000 м <sup>2</sup> , Сальск	Сдается склад, 1000 м <sup>2</sup> , Миллерово	Сдается производственное помещение, 500 м <sup>2</sup> , Шахты
Сегмент по назначению	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Ростовская область, Таганрог	Ростовская область, Сальский район, Сальск	Ростовская область, Миллеровский район, Миллерово	Ростовская область, Волгодонск
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Описание	отапливаемые	отапливаемые	неотапливаемые	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	4000	6000	500	1074
Диапазон площадей	1000-5000	5000-10000	500-1000	1000-5000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	100	80	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1200	1200	960	1200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1000	1000	800	1000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Источник информации	<a href="https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_4000_kvm_rostovskaya_taganrog_instrumentalnaya_ul_2_6847395876/">https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_4000_kvm_rostovskaya_taganrog_instrumentalnaya_ul_2_6847395876/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_skl_ad_ploschadyu_6000_kvm_rostovskaya_salskiy_r-n_salsk_pryamaya_ul_6834991499/">https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_skl_ad_ploschadyu_6000_kvm_rostovskaya_salskiy_r-n_salsk_pryamaya_ul_6834991499/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_skl_ad_ploschadyu_1000_kvm_rostovskaya_millerovskiy_r-n_millerovo_promyshlennaya_ul_6837868753/">https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_skl_ad_ploschadyu_1000_kvm_rostovskaya_millerovskiy_r-n_millerovo_promyshlennaya_ul_6837868753/</a>	<a href="https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_500_kvm_rostovskaya_shahy_naklonnaya_ul_1a_6858280423/">https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_500_kvm_rostovskaya_shahy_naklonnaya_ul_1a_6858280423/</a>
Номер объявления	6847395876	6834991499	6837868753	6858280423

**Обоснование и расчет введенных корректировок**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 000	800	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	0,90	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,00	1,21	1,21	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	0,83	0,92	0,70	0,83
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,37	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.	747	1 004	838	747
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>834</b>			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,47			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>609</b>			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 226</b>			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	8 125,48			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	795,25			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	311,47			
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>7 642 689</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.;

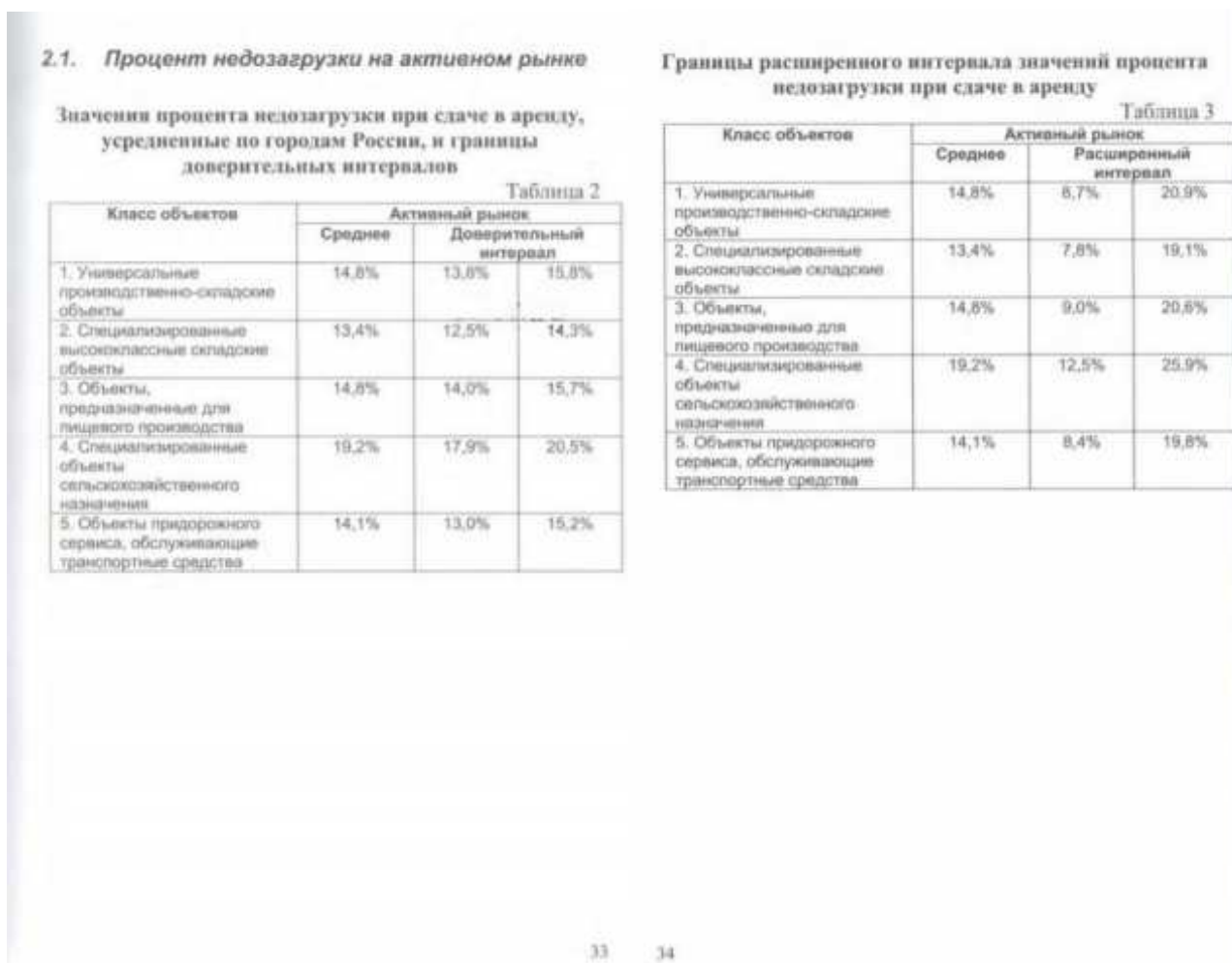
PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

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).



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

**7.4. Расчет чистого операционного дохода**

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

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

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

- где:
- NOI – чистый операционный доход, руб.;
  - EGL – действительный валовый доход, руб.;
  - FE – постоянные эксплуатационные расходы, руб.;
  - VE – переменные эксплуатационные расходы, руб.;
  - RR – расходы на замещение, руб.

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

- постоянные;
- переменные.

При определении резерва на замещение предполагается, что в типичных рыночных

условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое и техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

#### *Расчет постоянных расходов*

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

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода.

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

Расчет земельного налога и налога на имущество приведен ниже.

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

Объект	База налога	База налога, руб.	Ставка налога, % к базе	Размер налога в год, руб.
Земельный участок площадью 21804,18 кв.м	кадастровая	10 266 413	1,5%	153 996
Здание электростанции	остаточная	104 167	2,2%	2 292
Здание насосной	остаточная	54 167	2,2%	1 192
Здание производственного склада	остаточная	916 667	2,2%	20 167
Земельный участок площадью 21500 кв.м	кадастровая	10 063 935	1,5%	150 959
Административный корпус	остаточная	1 821 667	2,2%	40 077
Главный корпус	остаточная	1 646 667	2,2%	36 227
Разборочный цех	остаточная	3 975 833	2,2%	87 468
Приемо-сдаточный цех	остаточная	12 304 167	2,2%	270 692
Здание склада	остаточная	9 698 333	2,2%	213 363
<b>Сумма земельного налога</b>				<b>304 955</b>
<b>Сумма налога на имущество</b>				<b>671 477</b>

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

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

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

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

К – коэффициент страхователя.

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

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

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

**Таблица 27. Расчет ставки страховых взносов.**

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

Затраты на управление объектом Под управлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5%<sup>8</sup> от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

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

*Расценки даны с учетом НДС.*

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

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

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

*Расчет переменных эксплуатационных расходов.*

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

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

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

*Расчет резерва на замещение*

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

В качестве ставки накопления определена ставка доходности к погашению по

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

рублевым облигациям РФ по состоянию на дату оценки.

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

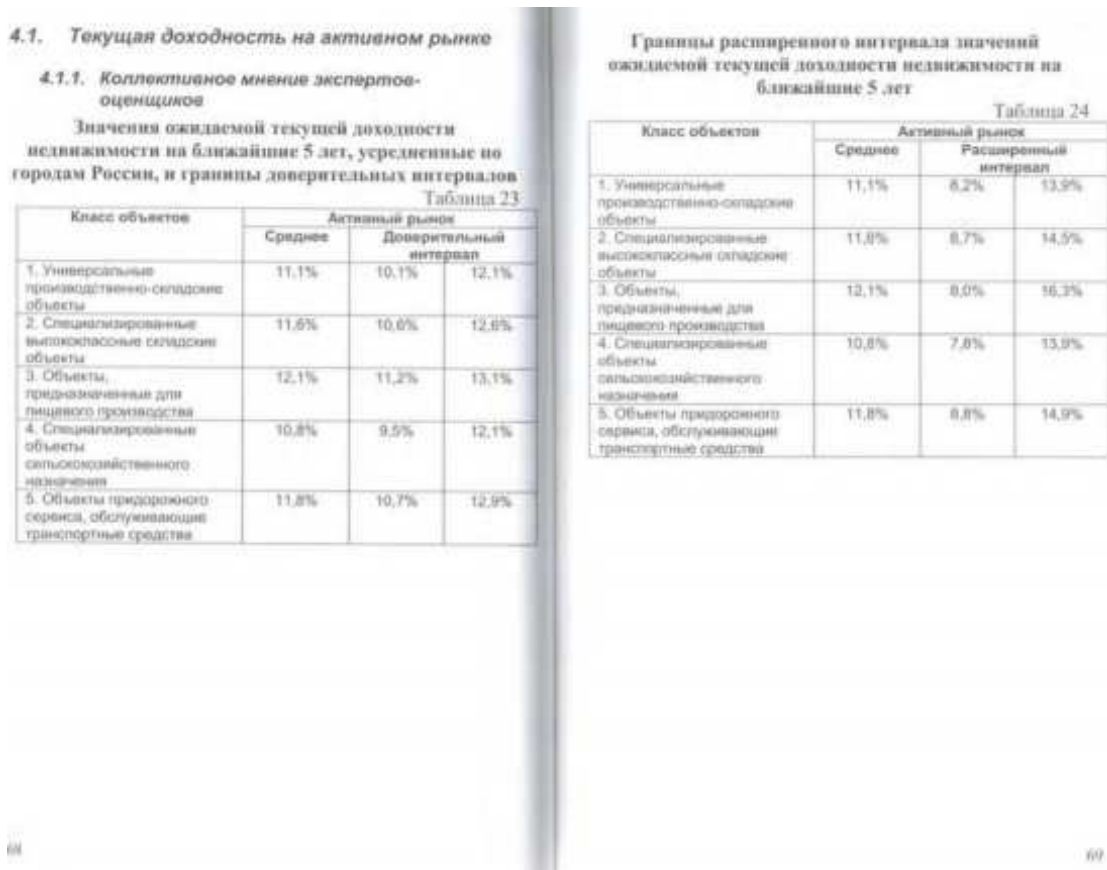
Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 28).

**7.5. Определение ставки капитализации**

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

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

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



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

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

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

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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Определение общих потерь</b>		
Скидка на недозагрузку	14,80%	
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
<b>Общие потери по объекту оценки, %</b>	<b>14,80%</b>	
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>671 477</b>	отдельный расчет
<b>Земельный налог, руб</b>	<b>304 955</b>	отдельный расчет
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	31 369 167	
Страховая премия, %	0,096%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	<b>30 114</b>	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	7 642 689	
Расходы на управление, %	<b>1,00%</b>	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
<b>Расходы на управление, руб.</b>	<b>76 427</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	<b>31 369 167</b>	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	<b>20</b>	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	<b>12,00%</b>	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php">http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php</a> При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	6,61%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
<b>Величина ежегодных отчислений, руб.</b>	<b>95 784</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>7 642 689</b>	
Общие потери по объекту оценки, %	14,80%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>6 511 571</b>	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	671 477	
налог на землю, руб.	304 955	
страховой сбор, руб.	30 114	
расходы на управление, %	76 427	
Переменные операционные расходы, руб.	<b>0</b>	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 082 973	
Резерв на замещение, руб.	95 784	
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>5 332 814</b>	
Ставка капитализации	<b>13,9%</b>	см. расчет
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб., без НДС</b>	<b>38 366 000</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	–	5 135 000	5 135 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	0,3%	95 980	115 176
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	0,2%	50 343	60 412
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	3,0%	846 090	1 015 309
<b>Всего по объекту</b>		<b>6 127 414</b>	<b>6 325 896</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	–	5 063 000	6 075 600
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	6,0%	1 680 869	2 017 043
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	5,4%	1 519 320	1 823 184
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	13,0%	3 669 362	4 403 234
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	40,3%	11 355 426	13 626 511
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	31,8%	8 950 610	10 740 732
<b>Всего по объекту</b>		<b>32 238 586</b>	<b>38 686 304</b>
<b>Всего</b>	<b>100,0%</b>	<b>38 366 000</b>	<b>45 012 200</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	5 135 000	5 135 000	1	0	5 135 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер:	128 000	115 176	1	0	128 000



Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
61:31:0000000:3090					
Здание насосной, производственное, площадь 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	67 000	60 412	1	0	67 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 131 000	1 015 309	1	0	1 131 000
Всего по объекту					6 461 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 063 000	6 075 600	1	0	5 063 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 246 000	2 017 043	1	0	2 246 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	2 030 000	1 823 184	1	0	2 030 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	4 904 000	4 403 234	1	0	4 904 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	15 175 000	13 626 511	1	0	15 175 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	11 961 000	10 740 732	1	0	11 961 000
Всего по объекту					41 379 000
<b>Всего</b>	<b>47 840 000</b>	<b>45 012 200</b>			<b>47 840 000</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.	47,8
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	39,0
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	56,7

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 39,0–56,7 млн. руб.

### 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 06.07.2021 года составляет округленно:

**47 840 000,00**

(Сорок семь миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек.

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

**41 566 333,34**

(Сорок один миллион пятьсот шестьдесят шесть тысяч триста тридцать три) рубля 34 копейки.

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	5 135 000,00	-	5 135 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090	128 000,00	21 333,33	106 666,67
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	67 000,00	11 166,67	55 833,33
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 131 000,00	188 500,00	942 500,00
<b>Всего по объекту</b>	<b>6 461 000,00</b>	<b>221 000,00</b>	<b>6 240 000,00</b>
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 063 000,00	-	5 063 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 246 000,00	374 333,33	1 871 666,67
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075	2 030 000,00	338 333,33	1 691 666,67
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0076	4 904 000,00	817 333,33	4 086 666,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	15 175 000,00	2 529 166,67	12 645 833,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	11 961 000,00	1 993 500,00	9 967 500,00
<b>Всего по объекту</b>	<b>41 379 000,00</b>	<b>6 052 666,66</b>	<b>35 326 333,34</b>
<b>Всего</b>	<b>47 840 000,00</b>	<b>6 273 666,66</b>	<b>41 566 333,34</b>

Генеральный директор ООО «Ваш юристконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

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

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

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

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

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

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

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

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

#### Справочная и методическая литература

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

#### Нормативные и правовые акты

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

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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



Фото.1 Земельный участок 61 31 11 01 16 0002



Фото.2 Земельный участок 61 31 11 01 16 0004



Фото.3 Земельный участок 61 31 11 01 16 0004



Фото.4 Литер А1 Административный корпус



Фото.5 Литер А3 Главный корпус



Фото.6 Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



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 Д,нД,д Здание производственного склада



Фото.17 Литер Щ здание насосной



Фото.18 Литер Я Здание электростанции



Фото.19 Литер Я Здание электростанции



Аналоги земельных участков

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_32000\_kv\_m\_ploschadyu\_320\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_schepkinskoe\_selskoe\_6859455538/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main heading is "Продается земля промышленного назначения, 3.2 га, Ростов-на-Дону" (Industrial land for sale, 3.2 ha, Rostov-on-Don). The price is listed as 8,000,000 RUB, with a price per hectare of 2,500,000 RUB. The location is specified as "с. Ростов-на-Дону, с/пос. м.р.т." (s. Rostov-on-Don, s/p.o. m.r.t.).

The listing includes an aerial photograph of the plot, which is highlighted in yellow. The photo shows the plot's proximity to the "Трасса М4" (M4 highway) and "Трасса «Северный обход»" (Northern bypass highway). A text box over the photo reads: "ОБЪЕКТ Земельный участок (индустриальный) трасса «Северный обход» Общая площадь 3,2 Га ТУ промышленный, проект на электроэнергию".

Below the photo, there is a table with the following details:

Промышленного назначения в продажу			
Цена:	8 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	2 500 000 Р	Площадь участка:	3,2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	2 июля
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	685-945-553-8

The "Описание" (Description) section states: "Продать участок прилегающий к новой широкополосной трассе «Северный обход» ОБЪЕКТ общей площадью 3,2 Га. Выполнены ТУ промышленный, проект на электроэнергию. По ГП и ПЗЗ земли промышленного назначения. Выполнен проект межевания и планировки. Уникальность объекта определяет следующие характеристики:"

On the right side of the listing, there is a contact information box for the seller: "Прилесный Собственник +7 (989) 508-67-06. Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru". Below this, there is a currency converter showing rates for USD (71.02 RUB), EUR (87.07 RUB), and Bitcoin (2579441 RUB).



Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_20000\_kv\_kv\_m\_ploschadyu\_200\_sotok\_rostovskaya\_azov\_ul\_pobedy\_6847897264/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlenn...](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlenn...). The page title is "Продаем землю промышленного назначения, 2 га, Азов, ул. победы". The price is listed as 5,000,000 RUB. The location is "Азов ул. победы". The listing includes a satellite map of the property, a table of details, and a sidebar with a contact number and currency conversion rates.

**Продаем землю промышленного назначения, 2 га, Азов, ул. победы**

5 000 000 ₽ цена за га: 2 500 000 ₽

Азов ул. победы

22 ноября 2020 138 (+8 за session) Обновлено 4 июля

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	5 000 000 ₽	Площадь участка:	2 га
Цена за га:	2 500 000 ₽	Дата публикации:	22 ноября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	4 июля
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-789-726-4
Тип объявления:	впорядке		

**Описание**  
ул.Победы 33Д

**АСК-Сервис**  
+7 (991) 366-01-90  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru.  
Позвоните только после проверки объекта. Свяжитесь с оператором поддержки, если у вас возникли вопросы.

**ВЕРФЬ**

6 500 ₽ Мужская сумка Pm brown - Верфь

11 900 ₽ Мужская сумка Pm brown - Верфь

**ЦЕ РФ:**

USD 73.95 ₽ -0.26 ₽

EUR 87.03 ₽ -0.05 ₽

**BITCOIN**

BTC 248682.21 ₽ -89555.55 ₽

Аналог 3

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

**Продается Батайск**  
 20 000 ₽  
 руб. 200 000

30 июля 2020

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	20 000 ₽	Площадь участка:	3 га
Цена за га:	6 667 ₽	Дата публикации:	30 июля 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	1 июля
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-293-586-8
Тип объявления:	вторичка		

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

**Сайт за 25000, всего за 7 дней!**

**Эффективность КРІ сотрудников в Битрикс24**

ЦБ РФ		
USD	73.62 ₽	0.71 ↑
EUR	97.07 ₽	0.66 ↑
БИТКОИН		
BTC	2579411 ₽	45526 ↑

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_5000\_kv\_m\_ploschadyu\_50\_sotok\_rostovskaya\_kagalnickiy\_berezovaya\_roscha\_6832200030/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_5000\\_kv\\_m\\_ploschadyu\\_50\\_sotok\\_rostovskaya\\_kagalnickiy\\_berezovaya\\_roscha\\_6832200030/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_5000_kv_m_ploschadyu_50_sotok_rostovskaya_kagalnickiy_berezovaya_roscha_6832200030/). The page title is "Продажа земли промышленного назначения, 50 соток, Березовая Роща". The price is listed as 1 500 000 Р (30 000 Р per сотка). The location is specified as "Кagalnickий р-н, Березовая Роща". The listing was published on 30 ноября 2019 and updated on 30 июня. A contact person, Сергей, is listed with the phone number +7 (906) 417-11-19. The listing includes a map showing the location of the land along a road. There are also several smaller images showing the surrounding area. A sidebar on the right contains a contact box for Сергей and a vertical advertisement for a repair building in Irkutsk. At the bottom right, there is a section for currency exchange rates for USD, EUR, and Bitcoin.

**Продажа земли промышленного назначения, 50 соток, Березовая Роща**

1 500 000 Р цена за сотку 30 000 Р

30 ноября 2019 340 (+2 за сегодня) Обновлено 30 июня

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	1 500 000 Р	Площадь участка:	50 соток
Цена за сотку:	30 000 Р	Дата публикации:	30 ноября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	30 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-220-003-0
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Собственник. Не агентство. Продаются участки с/х и пром. назначения вдоль трассы. Каждый участок включает в себя 0,5 га земли промышленного назначения (для организации придорожного сервиса, кафе, гостиниц, заправок, автомоек, магазинов, рынков и т.д.) и от 70 до 80 соток земли сельскохозяйственного назначения. Стоимость с/х 1 500 000 руб., пром. наз. 2 999 999 руб. Возможна продажа всех участков. Общая площадь 4,5 га 17 000 000 руб. Торг уместен. Возможна рассрочка платежа.

**ЦЕ РФ**

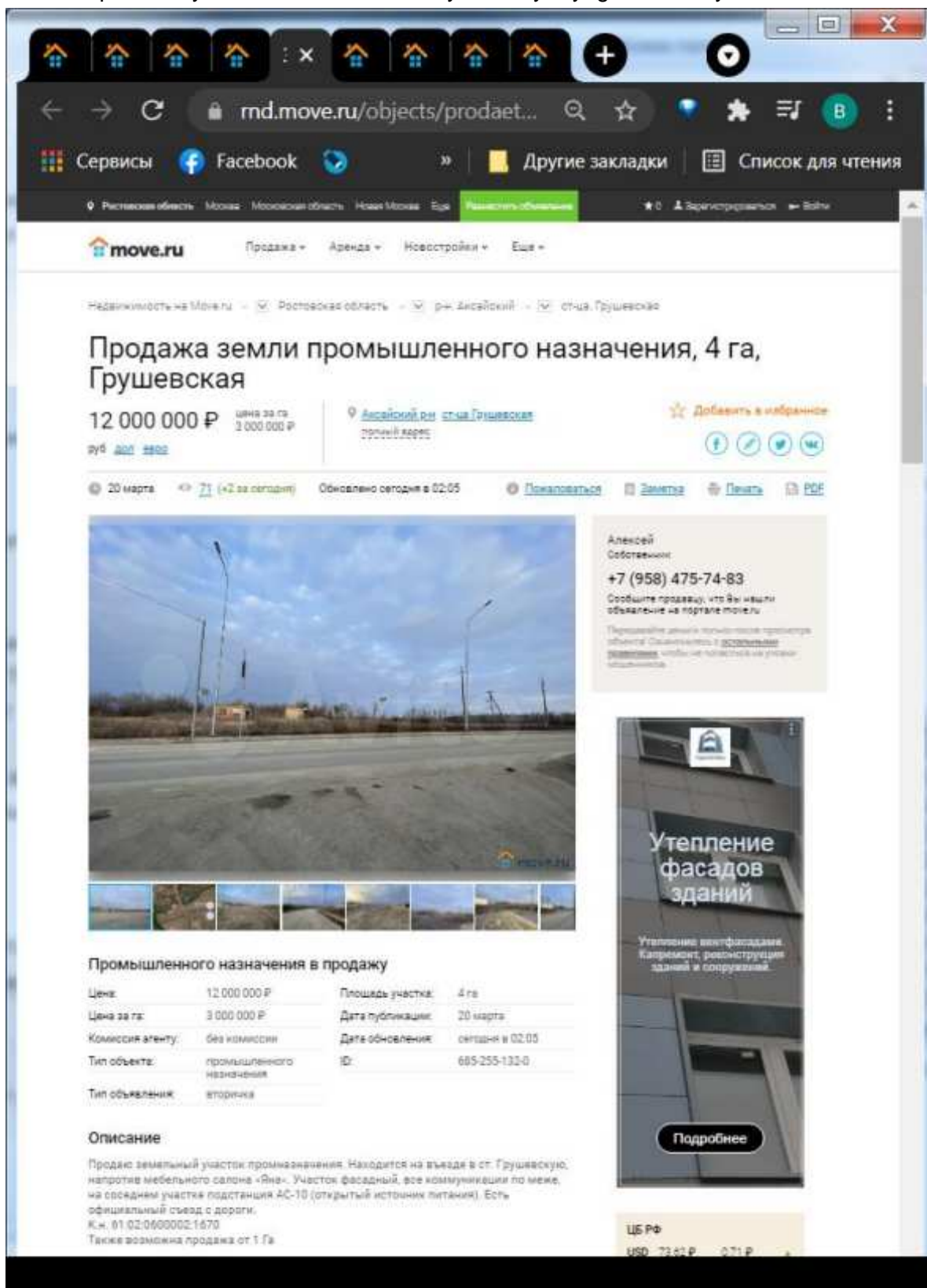
USD	73.62 Р	0.71 Р	↓
EUR	87.07 Р	0.66 Р	↓

**BITCOIN**

BTC	2579441 Р	-45626 Р	↓
-----	-----------	----------	---

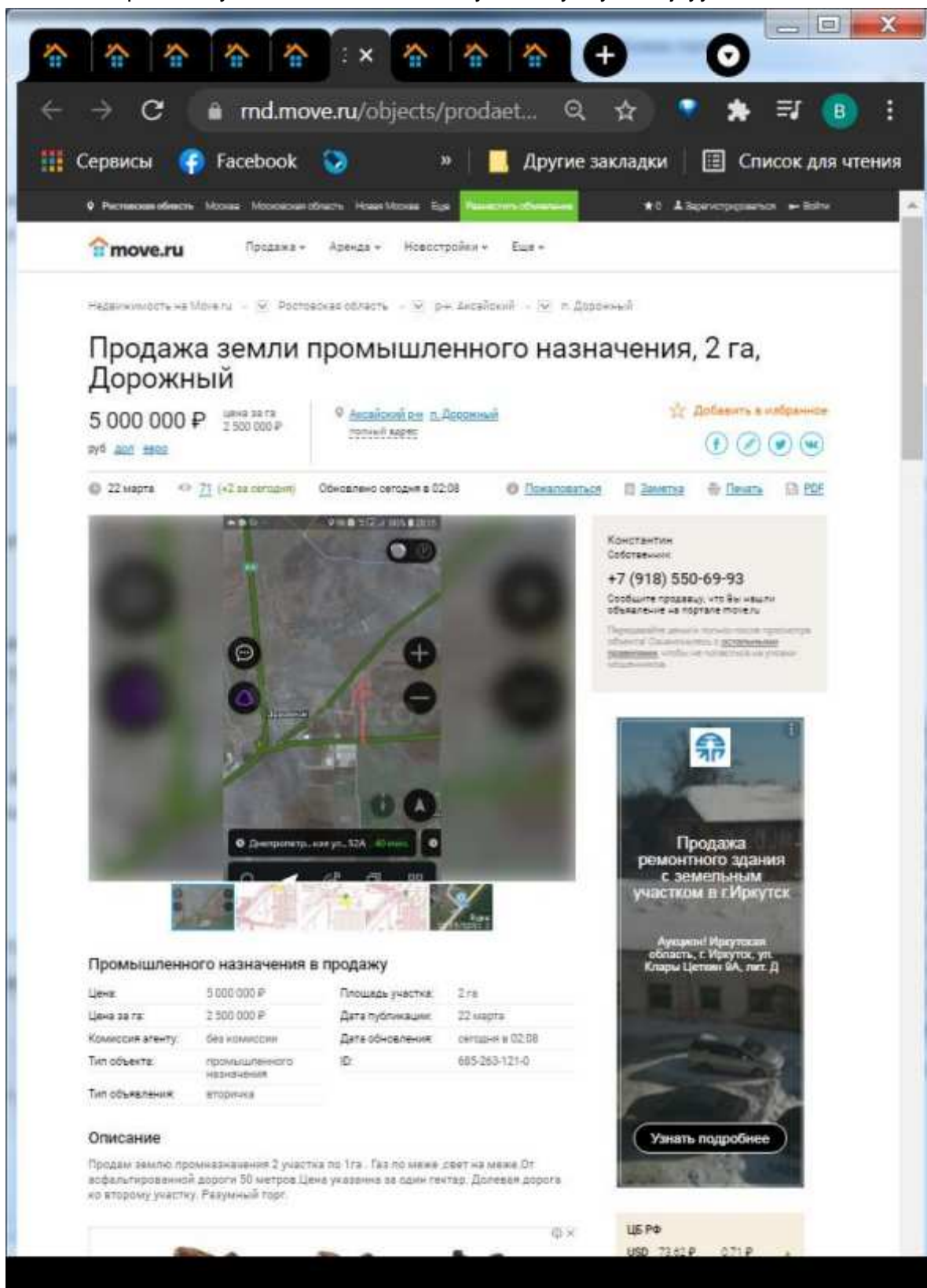
Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_40000\_kvm\_ploschadyu\_400\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_grushevskaya\_6852551320/



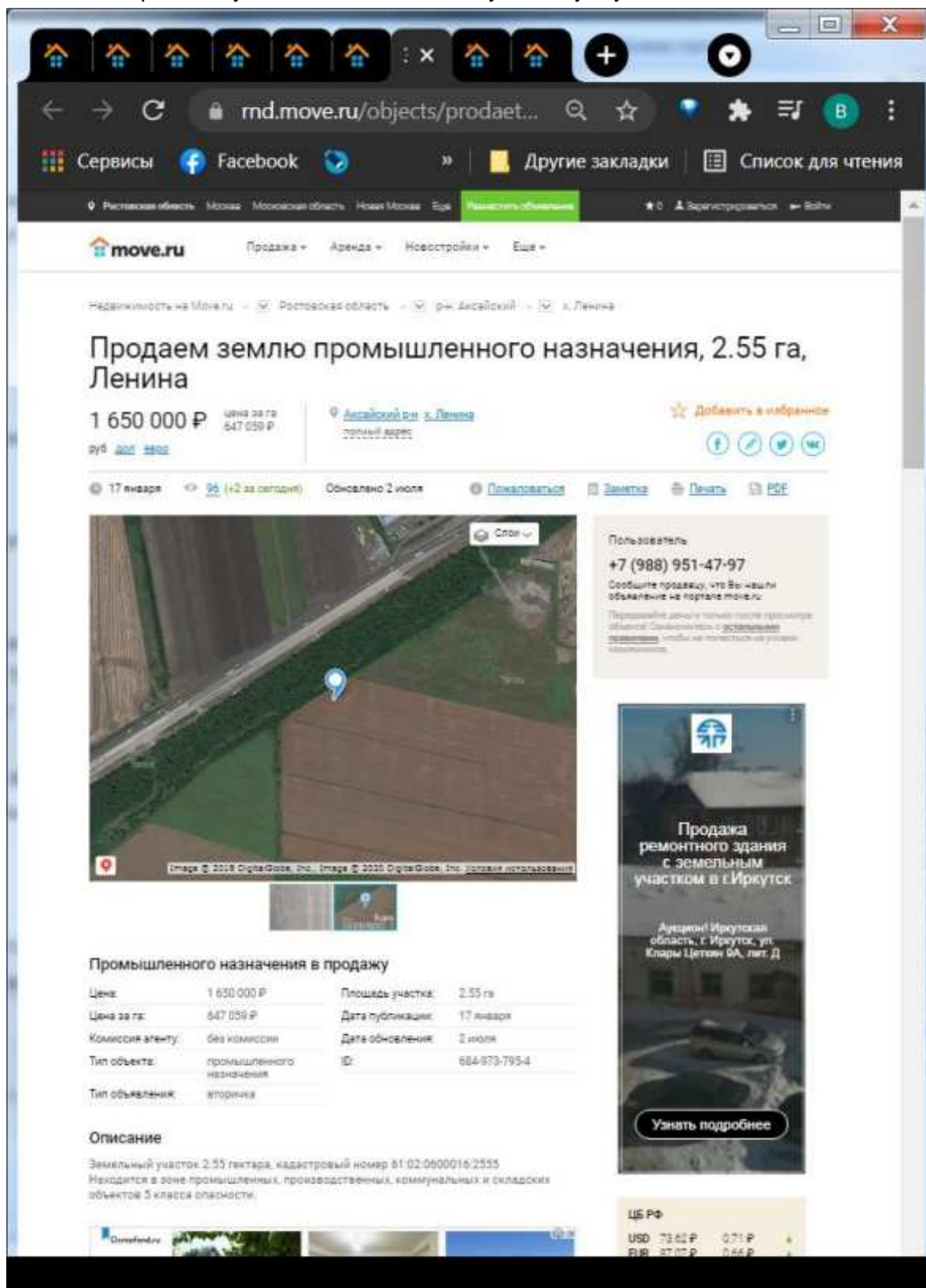
Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_20000\_kv\_kv\_ploschadyu\_200\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_dorojnyy\_6852631210/



Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_25500\_kvm\_ploschadyu\_255\_sotok\_rostovskaya\_aksayskiy\_lenina\_6849737954/



Аналог 8

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_350000\_kvm\_ploschadyu\_3500\_sotok\_rostovskaya\_novoчеркассk\_6859141491/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_350000\\_kvm\\_ploschadyu\\_3500\\_sotok\\_rostovskaya\\_novoчеркассk\\_6859141491/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_350000_kvm_ploschadyu_3500_sotok_rostovskaya_novoчеркассk_6859141491/). The page title is "Продаю землю промышленного назначения, 35 га, Новочеркасск". The price is listed as 95 505 005 Р (95,505,005 RUB), with a price per hectare of 2 728 714 Р (2,728,714 RUB). The location is Novocherkassk, Rostovskaya oblast. A map shows the location near the "ушевская" street. The listing was updated on June 29th. A contact number is provided: +7 (918) 520-XX-XX. There is a "Я не робот" (I am not a robot) checkbox and a CAPTCHA. A sidebar advertisement for "ЮК «НОРД»" (YUK «NORD») offers "ГОТОВЫЕ ФИРМЫ 20 000 Р" (Ready-made companies for 20,000 RUB) and provides a contact number: 8 499 136 97 77. A currency converter shows rates for USD (73.62 RUB) and EUR (97.07 RUB), and Bitcoin (2570441 RUB).

**Продаю землю промышленного назначения, 35 га, Новочеркасск**

95 505 005 Р цена за га: 2 728 714 Р

г. Новочеркасск полный адрес

29 июня (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:10

Михаил  
Собственник  
+7 (918) 520-XX-XX

Я не робот

**ЮК «НОРД»**  
Готовые фирмы - юридические адреса

**ГОТОВЫЕ ФИРМЫ  
20 000 Р**

**ПОДРОБНЕЕ**

**8 499 136 97 77**  
ОГРН 3307040214, ИНН 6200000000

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	95 505 005 Р	Площадь участка:	35 га
Цена за га:	2 728 714 Р	Дата публикации:	29 июня
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:10
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	685-914-149-1
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продан земельный участок (36 Га) промышленного назначения, все коммуникации (свет, газ, вода) проведены по меже.  
Находится: Ростовская обл., г. Новочеркасск, юго-западная часть, район балки Большая Мишкина и поселка «Ключевой».  
Назначение земли: Автозаправка.

**ЦБ РФ**

USD	73.62 Р	0.71 Р	▲
EUR	97.07 Р	0.66 Р	▲

**BITCOIN**

BTC	2570441 Р	45526 Р	▲
-----	-----------	---------	---

Аналог 9

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_27000\_kv\_m\_ploschadyu\_270\_sotok\_rostovskaya\_novocherkassk\_platovskiy\_pr-t\_2\_6858000244/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_27000\\_kv\\_m\\_ploschadyu\\_270\\_sotok\\_rostovskaya\\_novocherkassk\\_platovskiy\\_pr-t\\_2\\_6858000244/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_27000_kv_m_ploschadyu_270_sotok_rostovskaya_novocherkassk_platovskiy_pr-t_2_6858000244/). The website header includes the 'move.ru' logo and navigation links for 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing title is 'Продаем землю промышленного назначения, 2.7 га, Новочеркасск, платовский пр-т, 2'. The price is listed as 9,000,000 RUB, with a price per hectare of 3,333,333 RUB. The location is specified as Novocherkassk, Platovskiy pr-t, 2. The listing was published on 14 October and updated today at 02:16. A contact card for 'Александр' with phone number +7 (928) 172-63-00 is visible. A large photograph shows a grassy industrial plot. A sidebar on the right features an advertisement for a repair building in Irkutsk and a currency exchange table.

**Продаем землю промышленного назначения, 2.7 га, Новочеркасск, платовский пр-т, 2**

9 000 000 Р цена за га 3 333 333 Р

г. Новочеркасск платовский пр-т, 2

14 июля 24 (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:16

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	9 000 000 Р	Площадь участка:	2.7 га
Цена за га:	3 333 333 Р	Дата публикации:	14 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:16
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	685-800-024-4
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается земельный участок 2,7 га. Участок находится в Новочеркасске, по пр.Платовскому 2. На участке 100кв электричества и проходит газовая труба среднего давления, вода и канализация городская. В 300 метрах- 2 подъездных ж/д пути, по 4 вагона каждый. Участок подойдет под логистический центр, производственные помещения, под строительство коттеджного поселка. В 50 метрах р.Тузово.

**ЦЕ РФ**

USD	73.62 Р	0.71 Р	↓
EUR	87.07 Р	0.66 Р	↓

**BITCOIN**

BTC	2579441 Р	45626 Р	↓
-----	-----------	---------	---



Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploschadyu\_9222\_kv\_m\_rostovskaya\_oblast\_oktyabrskiy\_rayon\_rabochiy\_poselok\_kamenolomni\_ul\_dzerzhinskogo\_2\_b\_6848898062/

**Продам склад, 9222 м², Каменоломни**

38 008 483 Р цена за м² 4 122 Р

Октябрьский район, ул. Каменоломни

26 декабря 2020 355 (+2 за неделю) Обновлено сегодня в 04:38

Пожаловаться Заметка Печать PDF

**Склад в продажу**

Цена:	38 008 483 Р	Общая площадь:	9222 м²
Цена за м²:	4 122 Р	Дата публикации:	26 декабря 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 04:38
Тип объекта:	склад	ID:	684-889-006-2
Тип объявления:	вторичка		

**Информация о доме**

Адрес: Ростовская область, Октябрьский район, рабочий поселок Каменоломни, ул. Дзержинского, 2 б

Количество этажей: 2

**Описание**

Складской комплекс, общей площадью зданий 9 222,4 кв. м и общей площадью земельных участков 35 404 кв. м, состоящий из:

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_63951\_kvm\_rostovskaya\_krasnosulinskiy\_krasnosulinskoe\_gorodskoe\_krasnyy\_sulin\_ul\_pamyati\_24\_6858451662/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser tabs include 'Производст', 'Склад, 9222', and another 'Производст'. The address bar shows the URL: rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp... The page header includes navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main heading of the listing is 'Продам производственное помещение, 63951 м², Красный Сулин, ул. памяти, 24'. The price is listed as 22 000 000 Р (220 million rubles), with a price per square meter of 344 Р. The listing is dated 24 июня (June 24) and was updated 30 июня (June 30). A contact card for the owner, Берисленко Евгений, is visible with a phone number +7 (928) 762-45-31. Below the main image, there is a table of key statistics and a detailed description of the property, which is a production and warehouse complex consisting of several buildings and a large land plot. On the right side, there are promotional banners for a 'Мужская сумка Fort brown - Верфь' and 'Регистрация товарного знака'.

**Продам производственное помещение, 63951 м², Красный Сулин, ул. памяти, 24**

22 000 000 Р цена за м² 344 Р

24 июня (+2 за сегодня) Обновлено 30 июня

**ГП в продажу**

Цена:	22 000 000 Р	Общая площадь:	63951 м²
Цена за м²:	344 Р	Дата публикации:	24 июня
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	30 июня
Тип объекта:	гп	ID:	685-845-166-2
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается производственно-складской комплекс (бывшая ферма переделанная в цех по деревообработке и металлообработке), состоящий из следующих объектов:  
 Земельный участок, площадью 47 807 кв м  
 Нежилое здание свинарника, площадью 1 537,2 кв м.  
 Нежилое здание кормоцеха, площадью 767,1 кв. м.  
 Нежилое здание, откормочник здание свинарника, площадью 1436,9 кв.м.  
 Здание для ремонта с/х техники, площадью 303,4 кв м.  
 Нежилое здание. Бригадный дом, площадью 206,8 кв.м.  
 Земельный участок, площадью 13800 кв.м.  
 Земельный участок, площадью 2544 кв.м. Комплекс огорожен, освещено.

**ЦБ РФ**

USD	73.35 Р	-0.26 Р
EUR	87.03 Р	-0.05 Р

**BITCOIN**

BTC	2576441 Р	48526 Р
-----	-----------	---------

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_405\_kvm\_rostovskaya\_novocherkassk\_harkovskoe\_sh\_22\_6852967511/

Продаю производственное помещение, 405 м<sup>2</sup>, Новочеркасск

2 900 000 Р цена за м<sup>2</sup> 7 160 Р

г. Новочеркасск

26 марта 181 (+3 за сегодня) Обновлено 3 июля

Пользователь: +7 (909) 422-28-95

Регистрация товарного знака

Мужская сумка Fjord brown - Верфь

Цена:	2 900 000 Р	Общая площадь:	405 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	7 160 Р	Дата публикации:	26 марта
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	3 июля
Тип объекта:	пп	ID:	685-296-751-1
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается производственная база, площадь производственных помещений 155 м<sup>2</sup> и 250 м<sup>2</sup>, территория ограждена имеет собственный въезд. Земельный участок площадью 0,5 га, возможен торг, можно рассмотреть вариант рассрочки. Возможна аренда с последующим выкупом. База подходит для различных видов производства, автосервиса, столярня, хранение, складские и офисные помещения, территория позволяет поставить дополнительные ангары, навесы, оборудовать площадки для уличного хранения и т.д. Продажа от собственника, без процентов и комиссий!

ЦБ РФ  
 USD 79.35 Р -0.28 Р  
 EUR 87.03 Р -0.05 Р  
 BITCOIN  
 BTC 2579441 Р 48826 Р

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_40207\_kvm\_rostovskaya\_novoshahтинsk\_privokzalnaya\_ul\_142\_6857860613/

**Продается производственное помещение, 40207 м<sup>2</sup>, Новошахтинск**

45 000 000 Р цена за м<sup>2</sup> 1 119 Р

Ростовская область, Новошахтинск

11 июля, 27 (43 за неделю), Обновлено 1 июля

**ПП в продажу**

Цена:	45 000 000 Р	Общая площадь:	40207 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	1 119 Р	Дата публикации:	11 июля
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	1 июля
Тип объекта:	пп	ID:	685-786-061-3
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Предлагается к продаже производственный комплекс, расположенный в Ростовской области, городе Новошахтинск, ул. Привокзальная, 142.

В состав производственного комплекса входят:

- Земельный участок, площадью 40 207 кв.м.
- Главный формовочный корпус, площадью 5 784,3 кв.м.
- Производственная площадка для производства ж/б изделий – Лопилок, площадью 6 000 кв.м.
- Здание АБК 2-х этажное 996,9 кв.м.
- Арматурный цех 2796,4 кв.м.
- Столовая, площадью 514,9 кв.м.

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_950\_kv\_m\_rostovskaya\_proletarskiy\_pr\_oletarsk\_pionerskaya\_ul\_180\_6850952374/

**Продаем производственное помещение, 950 м<sup>2</sup>, Пролетарск**

3 500 000 Р цена за м<sup>2</sup> 3 684 Р

Подлежит торг. г. Ростов-на-Дону

13 февраля 291 (+5 за сегодня) Обновлено 1 июля

**Алексей**  
Собственник  
**+7 (928) 103-33-77**  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

**ПП в продажу**

Цена:	3 500 000 Р	Общая площадь:	950 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	3 684 Р	Дата публикации:	13 февраля
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	1 июля
Тип объекта:	пп	ID:	685-095-237-6
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продается база промышленного назначения в центре города, площадью строений 950 кв. м.з, земля площадью 4694 кв. м. Все в собственности. Есть газовое отопление, свет три фазы, вода. Территория асфальтирована.

**VERFB**

350 Р	6 300 Р
Объявление по запросу Cooker...	Плата для документа - Дата...
6 400 Р	6 300 Р
Плата для покупателя - Дата...	Плата для документа - Дата...
1 750 Р	6 900 Р
Плата для покупателя - Дата...	Мультиязык - Дата...

ЦБ РФ

USD	73.35 Р	-0.20 Р
EUR	87.01 Р	-0.05 Р

Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_4000\_kvm\_rostovskaya\_rostov-na-donu\_mikrorayon\_zarechnaya\_6854629754/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website rnd.move.ru. The browser's address bar shows the URL: rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_... The page title is "Продаем производственное помещение, 4000 м², Ростов-на-Дону, микрорайон заречная". The price is listed as 28 000 000 Р (28 million rubles), with a price per square meter of 7 000 Р. The location is specified as "Ростов-на-Дону, микрорайон заречная". The listing includes a main photograph of a two-story industrial building and a row of smaller thumbnail images. Below the images is a table with key details:

ПП в продажу			
Цена:	28 000 000 Р	Общая площадь:	4000 м²
Цена за м²:	7 000 Р	Дата публикации:	15 апреля
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	3 июля
Тип объекта:	пп	ID:	685-462-975-4
Тип объявления:	вторичка		

Below the table is the "Описание" (Description) section, which states: "Продано действующую производственную базу. Капитальные строения, склады. Площади производственные и административно бытовых помещений составляет 4000 м². На территории базы имеются токарные производства, сварочный цех. Территория опорожена, асфальтированный подъезд." The page also features a contact form with a phone number +7 (904) 443-XX-XX and a "Я не робот" checkbox. A vertical advertisement on the right side of the page promotes the sale of non-residential buildings with a total area of 4882 sq.m. in Irkutsk.

Аналог 7

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_939\\_kvm\\_rostovskaya\\_salskiy\\_r-n\\_salsk\\_traktovaya\\_ul\\_55\\_6845592746/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_939_kvm_rostovskaya_salskiy_r-n_salsk_traktovaya_ul_55_6845592746/). The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main content area features a large title: 'Продаю производственное помещение, 939 м², Сальск'. Below the title, the price is listed as 4 384 000 Р (4 669 Р per m²). The listing is dated 22 сентября 2020 and was updated yesterday at 02:02. A large photograph of a brick industrial building is shown. To the right of the photo is the contact information for Анастасия, with a phone number +7 (904) 506-XX-XX. Below the photo is a table with technical details of the property. The description mentions a building with a total area of 939 m² and a plot of 11 261 m². On the right side of the page, there are several promotional banners, including one for website development and another for trademark registration. At the bottom right, there is a section for cryptocurrency prices.

**Продаю производственное помещение, 939 м², Сальск**  
 4 384 000 Р цена за м² 4 669 Р [Сальский район, г. Сальск](#) [полный адрес](#) [Добавить в избранное](#)

22 сентября 2020 905 просмотров Обновлено вчера в 02:02  
[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**ПП в продажу**

Цена:	4 384 000 Р	Общая площадь:	939 м²
Цена за м²:	4 669 Р	Дата публикации:	22 сентября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 02:02
Тип объекта:	пп	ID:	684-559-274-6
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
 Продается здание цеха свая, площадью 422,1 кв. м, лит. А; здание склада с гаражом, площадью общая 517,8 кв. м, лит. В, В1, В2, В3. Объекты расположенные на земельном участке общей площадью 11 261 кв. м (собственность)

**ЦБ РФ**  
 USD: 73.35 Р -0.26 Р  
 EUR: 87.03 Р -0.05 Р

**ВТСOIN**  
 BTC: 2579441 Р 48526 Р

Аналог 8

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_7953\_kvm\_rostovskaya\_oblast\_shahty\_ul\_serafimovicha\_d\_9\_6857211741/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_7953\\_kvm\\_rostovskaya\\_oblast\\_shahty\\_ul\\_serafimovicha\\_d\\_9\\_6857211741/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_7953_kvm_rostovskaya_oblast_shahty_ul_serafimovicha_d_9_6857211741/). The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The main content area features a large photograph of a brick industrial building with a white window frame. Below the photo is a table with technical details of the property. To the right of the photo are several promotional banners, including one for 'Регистрация товарного знака' and another for a 'Мужская сумка Fjord black - Верфь'. At the bottom right, there is a section for exchange rates and Bitcoin prices.

**Продаю производственное помещение, 7953 м<sup>2</sup>, Шахты, 9**

35 108 603 Р цена за м<sup>2</sup> 4 413 Р

29 мая (+2 за сегодня) Обновлено 1 июля

**ПП в продажу**

Цена:	35 108 603 Р	Общая площадь:	7953 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	4 413 Р	Дата публикации:	29 мая
Комиссия агенту:	Без комиссии	Дата обновления:	1 июля
Тип объекта:	пп	ID:	6857211741
Тип объявления:	вторичка		

**Информация о доме**

Адрес: [г. Шахты, 9](#)

Количество этажей: 3

**Описание**

Производственно-складская база, общей площадью 7 953 кв. м, в т. ч.:

1. Производственный зал, площадь 6408 кв. м, 2-этажное;
2. Трансформаторная, площадь 115,1 кв. м, 1-этажное;

**ЦБ РФ**

USD	73.35 Р	-0.26 Р	↓
EUR	87.03 Р	-0.05 Р	↓

**BITCOIN**

BTC	2579441 Р	48826 Р	↑
-----	-----------	---------	---



Аналоги аренды

Аналог 1

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

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

400 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>: 100 ₽  
 руб. 400 000 в месяц без комиссии

10 ноября 2020 (+2.4 вкладки) Обновлено вчера в 02:03

**ПП в аренду**

Цена:	400 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	4000 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	100 ₽	Дата публикации:	10 ноября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 02:03
Тип объекта:	пп	ID:	684-739-587-6
Тип объявления:	вторичка		

Аналог 2

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

**Сдаем склад, 6000 м<sup>2</sup>, Сальск**

100 Р  
руб. 480. 4800. в месяц без комиссии

3 февраля 2020 451 (+2 за сутки) Обновлено 1 июля

**Склад в аренду**

Цена:	100 Р в месяц	Общая площадь:	6000 м <sup>2</sup>
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	3 февраля 2020
Тип объекта:	склад	Дата обновления:	1 июля
Тип объявления:	вторичка	ID:	683-499-149-9

Юрий Соборенко  
+7 (928) 614-07-07  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru.

ЦЕ РФ  
USD 78.35 Р -0.26 Р  
EUR 87.03 Р -0.05 Р  
BITCOIN  
BTC 2879441 Р 45526 Р

Аналог 3

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

**Сдается склад, 1000 м², Миллерово**

80 000 ₽ цена за м² 80 ₽  
руб. деп. 8000 в месяц без комиссии

Миллеровский р-н, с. Миллерово  
показать карту

11 апреля 2020 ↔ 1287 (+3 за неделю) Обновлено 3 июля

Денис Соборевин  
 +7 (909) 408-18-55  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

**Мужская сумка Fjord black - Верфь**

**Курсы обучения маркетингу. Диплом.**

**Склад в аренду**

Цена:	80 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	1000 м²
Цена за м²:	80 ₽	Дата публикации:	11 апреля 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	3 июля
Тип объекта:	склад	ID:	683-786-875-3
Тип объявления:	вторичка		

**ЦЕ РФ**

USD	78.26 ₽	-0.26 ₽
EUR	87.03 ₽	-0.05 ₽

**BITCOIN**

BTC	1579.441 ₽	-45526 ₽
-----	------------	----------

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya\_pp\_ploschadyu\_500\_kv\_m\_rostovskaya\_shahty\_naklonnaya\_ul\_1a\_6858280423/

**Сдается производственное помещение, 500 м<sup>2</sup>, Шахты**

50 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>  
100 ₽

руб апр евро в месяц без комиссии

р. Шахты полный адрес

20 июня 31 (+3 за сегодня) Обновлено 3 июля

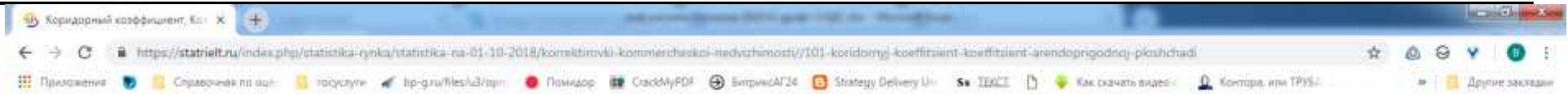
Андрей Соболевич  
+7 (918) 891-XX-XX  
[Показать телефон](#)

Продажа нежилых помещений общей площадью 4882 кв. м.  
Аукцион с Ипотекой, ул. Док. Событий, 29  
[Узнать подробнее](#)

ЦЕ РФ	
USD	73.35 ₽ -0.05 ₽
EUR	87.03 ₽ -0.05 ₽
BITCOIN	
BTC	2579441 ₽ -55265 ₽

ПП в аренду			
Цена:	50 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	500 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	100 ₽	Дата публикации:	20 июня
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	3 июля
Тип объекта:	пп	ID:	685-828-042-3
Тип объявления:	вторичка		

**ЛОВИ ЛУЧИ!**  
НОВЫЙ ДОМ В ПРОДАЖЕ!  
КВАРТИРЫ ОТ 6,7 МЛН ₽  
школа детские сады парки



**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

по данным портала StatRielt

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

Назад

Вперед

Регистрация  
Забыли логин?  
Забыли пароль?

**Наши главные партнеры**

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

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ТрастЮнион**  
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 351-21  
 От « 02 » июля 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по заданию на оценку №22 от 02.07.2021 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	4 736 000,00
2.	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3090	104 166,67
3.	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0000000:3089	54 166,67
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3093	916 666,67

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	4 670 000,00
2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:2429	1 821 666,67
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:75	1 646 666,67
4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:76	3 975 833,33
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:77	12 304 166,67
6.	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	9 698 333,33

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ТрастЮНИОН**  
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 352-д1  
 От « 02 » июля 2021 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов  
 для оценки имущества по Заданию на оценку №22 от 02.07.2021г.  
 к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

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

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Дата регистрации и ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определена кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м	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.	05.08.2020	61:31:0110116:2-61/040/2020-2	10 266 413,4	19.06.2017
2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м.	61:31:0000 000:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3090-61/040/2020-5	261 120,98	01.01.2016
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1	61:31:0000 000:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3089-61/040/2020-2	390 872,68	01.01.2016
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000 000:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3093-61/040/2020-2	2 016 322,88	01.01.2016

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Дата регистрации и ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определена кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	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.	05.08.2020	61:31:0110116:4-61/040/2020-3	10 063 935,00	01.01.2014
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м.	61:31:0000 000:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:2429-61/040/2020-2	4 713 891,41	01.01.2016
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110 116:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:75-61/040/2020-2	340 235,75	27.11.2013
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110 116:76	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:76-61/040/2020-2	575 200,47	27.11.2013
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110 116:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0110116:77-61/040/2020-3	1 780 049,67	27.11.2013
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273, Литер Б. Этажность 1.	61:31:0110 116:83	61 АИ № 437012 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г.	03.08.2020	61:31:0110116:83-61/040/2020-2	1 076 046,56	01.01.2016

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

**ФГИС ЕГРН**  
Федеральный центр регистрации недвижимости

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

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего по регламенту от 12.08.2020 г., сообщаем, что объекту кадастровый номер:

Показатели				
Лист №	Выдача Л	Всего листов раздела Л	Всего разделов	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 993/020/3/02378551			
Кадастровый номер		01:21:0030106:70		
Номер кадастрового выдела		01:21:011010		
Дата архивации кадастрового номера		27.11.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер		Участковый номер - 01-01-37-021-0015-2 кв, Инвентарный номер - 0273		
Адрес		Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, п. Пролетарский, ул. Труноворотная, 2-6/1		
Площадь		1745,2		
Назначение		Назначение неопределено		
Назначение		Назначение неопределено		
Номер, тип здания, на котором расположен объект недвижимости		Этаж № 1		
Вид жилого помещения		данные отсутствуют		
Кадастровый инвентарный №		075200.47		

Государственный регистрационный номер	Содержание	ФГИС ЕГРН
01:21:0030106:70	земельный участок	инвентарь, фотоальбом

4/11



Документ			
Лист №	Рисунки	Подпись эксперта	№ документа
12.08.2021	№ 562100542570591		
Кадастровый номер:		61:24:0110104:76	

Кадастровый номер кадастровых объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости.	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, по которым обращения об оценке недвижимости.	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости.	данные отсутствуют
Сведения о составе объектов недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	
Сведения об объектах недвижимости в составе общего имущества комплекса:	
Планы разрешенного использования.	данные отсутствуют
Сведения об объектах недвижимости в реестре объектов культурного наследия.	данные отсутствуют
Сведения об объектах недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об объектах недвижимости, включенных в государственную кадастровую базу данных Единого государственного реестра недвижимости, в том числе информации о наличии у объектов недвижимости объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд Российской Федерации.	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости	ФГИС ЕГРН
система государственной регистрации недвижимости	государственный реестр недвижимости

Помещение				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Этаж №	Рядовой №	Итого листов раздела №	Всего разделов	Итого листов выписки
12.08.2020	№ 002/020/542/3/0001			
Кадастровый номер			61:24:0110104:76	

Статус права на объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Объект недвижимости:	Учредитель: ООО "ВЭБ-СБ" (ИНН 50/00100001000, ОГРН 104500100017112019, ОГРН ЭМЛ: Сведения о недвижимости имеют статус «Актуальные сведения из государственного Единого государственного реестра недвижимости» зарегистрировано на земельный участок недвижимости с кадастровым номером 61:24:0110104:76, площадью 0,0000 кв. м, кадастровый номер 61:24:0110104:76. Сведения о недвижимости для заполнения раздела 6. не актуальны.
Получатель выписки:	Дочери Павла Витальевича

Государственный регистратор		ФГУП ЕГРН
полное наименование должности	инженер	Иванов И.И., Фамилия

М.П.

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

Лист 2

Панельная	
Лист № _____	Выписка № _____
12.08.2020 № 99/02/03/42/78553	61-01-011016-76
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Владелец инвестиционной доли "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Вайнер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Долевая собственность № 61-01-37/009/2009-575 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Сведения о праве в отношении объекта недвижимости	
адрес	индивидуальное управление, Кадастровый(Условный) номер: 61-01-011016-76, Ребольский пер., микрорайон: "Промышленный", Поница: объект 1745.2 кв.м. Этаж: 1, Адрес(адресованные) России, Волгоград обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Троицкая, 2-я/1
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	61/32-01/0116-76-61/040/2020-2
сроки, на которых установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3.1.1. лица, в пользу которых установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Тристар-Юрид Менеджмент", ИНН: 7503794026
основание государственной регистрации:	Принимая доверительное управление "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Вайнер" (код управления) Управляющей Компанией "ЮрФитнес" Обществом с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Сделанные в порядке управления компанией имуществом и иной деятельностью, содержащимися правами имущества, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №40-2 от 02.07.2020 г.; Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Тристар-Юрид Менеджмент" №ИКСУ-19-13 от 30.09.2019 г.

Государственный реестр недвижимости	лист № _____	ФГИС ЕДРН
полное наименование документа	лист № _____	адрес, индекс, фамилия

М.П.

Получено			
Лист № _____	Решения № _____	Подпись лица, подписавшего _____	Итого (количество) _____
12.08.2021 № 99/2020/342.5/0551		Итого листов выписки _____	
Кадастровый номер:		61:01:0101001:76	

1. Принадлежность (право собственности)	1.1. Данные с принадлежащим объекту
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2. на зарегистрированы
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид	применя Вид обременения
дата государственной регистрации	27.11.2014
номер государственной регистрации	61-01/2014/029/2014-047
3. 3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 27.11.2014 по 31.12.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Домашний плюс", ИНН: 6120050605
основание государственной регистрации	Договор аренды №26-2014 ДР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
3. Запись в Едином государственном реестре недвижимости	данным отсутствуют
4. Сведения о ипотеке и залоге объекта государственной регистрации права	данным отсутствуют
5. Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости для государственного и муниципального нужд	данным отсутствуют
6. Сведения о государственной регистрации биологического участка государственного или муниципального предприятия	
7. Информация о наличии и наличии документов, на которые распространяются полномочия государственной регистрации права (аренды, доверенности, поручения, права на ограничение объекта недвижимости, сделки и отчуждения объектов недвижимости)	данным отсутствуют
8. Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, ограниченных правах по недвижимости в виде залога государственного или муниципального	данным отсутствуют

Государственный регистратор		ФСМС ИТЭИ
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

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

Лист 1

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

На основании запроса № 11.08.2018, поступившего на регистрацию 12.08.2018 г., сообщаем, что сведения об объекте Единого государственного реестра недвижимости:

Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Решение Д	Виды объектов недвижимости	Виды помещений	Виды частей помещений
12.08.2018	№ 09/2018/541319718			
Кадастровый номер: 51:01:01101/10/77				
Номер кадастрового листа:	61:01:01/10/16			
Дата прекращения кадастрового номера:	21.11.2013			
Решение государственной учетной комиссии:	Установкой номера 61-61-53/21/208-204, Единый номер: 8276			
Адрес:	Рунда, Южная зона, Промышленный район, г. Промышлен, ул. Транзитная, 2а/1			
Площадь:	540,3			
Назначение:	Помещение нежилого			
Назначение:	Нежилое помещение			
История, из которой разъяснены сведения, указанные:	Этаж № 1			
Виды помещений:	помещение			
Кадастровая стоимость, руб.:	170004,07			

Государственный реестр недвижимости	подпись	ФГИС ЕГРН
	М.П.	информация, факсимиле

Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Решение Д	Виды объектов недвижимости	Виды помещений	Виды частей помещений
12.08.2018	№ 09/2018/541319718			
Кадастровый номер: 51:01:01101/10/77				
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда, в котором предусмотрено право для определенных категорий граждан проживать в жилых помещениях жилищного фонда с предоставлением субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг:	данные отсутствуют			

Государственный реестр недвижимости	подпись	ФГИС ЕГРН
	М.П.	информация, факсимиле

<b>Идентификация</b>				
<i>(по объекту недвижимости)</i>				
Лист №	Решение Д.	Виды объектов недвижимости Д.	Виды районов	Виды видов владения
1146/2020	№ 09/2020/041378718			
Квартальный номер:			61.01.01101.10/77	
Сторона заявки об объекте недвижимости:	Сделка об объекте недвижимости между сторонами «Актуальная недвижимость» и «Иванов»			
Объект оценки:	И. ПИИ Д. 0130001000 0130001000 1712021 0019.3041. Сделка о передаче между сторонами «Актуальная недвижимость» и «Иванов» права (перехода) права, образования объекта недвижимости (в) зарегистрированного на данный объект недвижимости с наименованием «Финансовый проект «Иванов»». Сделка опубликована для публикации раздела 5 структуры от.			
Подготовительная:	Директор Иван Иванов			
Государственный реестр			ОГРН/ОГРНИ	
виды законодательных документов		сделка	сделка, факт	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сделка о зарегистрированном праве

Лист 1

<b>Идентификация</b>				
<i>(по объекту недвижимости)</i>				
Лист №	Решение Д.	Виды объектов недвижимости Д.	Виды районов	Виды видов владения
1146/2020	№ 09/2020/041378718			
Квартальный номер:			61.01.01101.10/77	
1. Приспособление (правообладания):	1.1.	Подписка индивидуального Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Иванов"		
1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Договор займа, № 01-01-30000000-016 от 01.04.2020, дата в праве 03		
Ограничение права в отношении объекта недвижимости:				
вид:		доверительное управление, Квартальный (уставной) номер 61.01.01101.10/77, Прямое-само (той же), наименование: предприятие, Платеж: объект 3400.8 кв. м. Этаж: 1. Адрес: (ул. Пушкинская) Москва, Рытовский обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транзитная, 2-4/1		
дата государственной регистрации:		05.08.2020		
номер государственной регистрации:		61.01.01101.10/77-01/040200-0		
дата, на которой установленно ограничение права в отношении объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023		
1.1.1. дата, в пользу которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Трибьюнал Эстейт Менеджмент", ИНН: 770794020		
основание государственной регистрации:		Согласие с передачей управлений земельной участком в общей долевой собственности, подтверждающее право на имущество, по договору доверительного управления между индивидуальными физическими лицами другой управлений компании №01 от 05.07.2020 г.; Исполнение договора №11 в Прямом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванов" №11 от 05.07.2020 г.; Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванов" (на основании Уставной Компании "Корпорация" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2020 г.		
Государственный реестр			ОГРН/ОГРНИ	
виды законодательных документов		сделка	сделка, факт	

М.П.

**ФГИС ИТН**  
Федеральный информационный ресурс недвижимости

Лист 1

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

Из информации запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., по объекту, что указано в Едином государственном реестре недвижимости:

Выписка		оbject недвижимости	
Лист №	Решение Д.	Дата последнего решения Д.)	Дата последнего решения
12.08.2020	№ 09/2019/0413/71723		
Кадастровый номер:		61:31:0061004:2429	
Числитель кадастрового номера:	61:31:0000000		
Дата публикации кадастрового номера:	03.07.2011		
Решение государственной учетной комиссии:	Инициальный номер: 32,077; Указанный номер: 61-61-37021/2005-247		
Адрес:	Республика Беларусь, Прогрессный ул., 1 Промыслов, ул. Троицкая, д.2-67		
Площадь, кв.м:	179,8		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Административный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Где виден в кадастровом плане недвижимости:	данные отсутствуют		
Где показаны в кадастровом плане:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	471391,41		
Государственный регистратор:		подпись:	ФГИС ИТН
подпись выдávшего должностного лица:		подпись:	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 1

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

Из информации запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., по объекту, что указано в Едином государственном реестре недвижимости:

Выписка		оbject недвижимости	
Лист №	Решение Д.	Дата последнего решения Д.)	Дата последнего решения
12.08.2020	№ 09/2019/0413/71723		
Кадастровый номер:		61:31:0061004:2429	
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в кадастровом плане которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в кадастровом плане которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в кадастровом плане которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в кадастровом плане которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом объекте недвижимости в составе предприятия как юридического лица:			
Сведения о кадастровом объекте недвижимости в составе другого юридического лица:			
Кадастровый номер земельного участка, если выделены в составе земельного участка кадастрового объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом объекте недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом объекте:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее утеряны"		
Общая оценка:	Сведения о кадастровом объекте, в том числе кадастровый номер и статус «бухгалтерские кадастровые объекты недвижимости». Объект (здание) не является объектом недвижимости, зарегистрированным на земельном участке кадастрового объекта недвижимости, в том числе кадастровый номер отсутствует. Сведения необходимы для кадастрового раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимы для кадастрового раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для кадастрового раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимы для кадастрового раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимы для кадастрового раздела 6.2 отсутствуют.		

Инициалы Уполномоченного: Оскарин Андрей Владимирович	
Инициалы выдателя:	Дмитрий Иван Викторович
Государственный регистратор	ИПТС/ИПТН
полное наименование должности	подпись: _____ инициалы, фамилия

М.П.

Записка об оценке государственного ресурса недвижимого объекта недвижимости.  
Ссылки на зарегистрированные права

Лист 2

Наименование объекта недвижимости:	
Лист №	Решение №
12.06.2020 № 09/2020/041573713	
Кадастровый номер:	51:11:0080000:0429
1. Преобладающая категория земель:	1.1 Вид земель: государственная земля Управления делами администрации Фонда недвижимости "Ижевск"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Дата регистрации: № 01-17/008/2000-17 от 31.08.2000, дата в правах: 01
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	дворничья служба (Кадстровый/участковый номер: 01.31.0000000429, Административный округ: "Ижевск", муниципальное образование: "Ижевск", район: "Ижевский район", ул. Трудовой, д. 2)
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	01.31.0000000429-01/000/2020-0
дата, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3.1.1. Вид, в котором вступило в силу ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "ТрансДевелопмент Менеджмент", ИНН: 543574020
дата государственной регистрации:	Договор доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижевск" от 04.04.2020 года, Управление Управляющей Компанией "Ижевск" в отношении объекта с ограниченной ответственностью от 30.04.2020 г.; Пункты 1 и 2 статьи №11 в Правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижевск" №11 от 08.07.2020 г.; Соглашение о передаче управленческой компетенции и полномочий по осуществлению инвестиционных прав на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №06-2 от 02.07.2021 г.
Государственный регистратор	ИПТС/ИПТН
полное наименование должности	подпись: _____ инициалы, фамилия

М.П.



Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Листов 2	Всего листов в листе 2	Всего листов
12.08.2020 № 09/003/04137713		Всего листов выписки	
Кадастровый номер		01:11:0060300:0429	
1. Правовая форма (право собственности)	3.2 (данные о правообладателе отсутствуют)		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.2 (не зарегистрировано)		
Ограничения права и обременения объекта недвижимости:			
вид	аренда, Вид объекта		
дата государственной регистрации	27.11.2016		
номер государственной регистрации	01-05-37/03/2016-00/		
дата, на которой установлен срок действия права и обременения объекта недвижимости	с 27.11.2016 по 27.11.2022		
лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременения объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донинформ", ИНН: 6109000001		
исключения государственной регистрации	Договор аренды №26-2014 ДР от 01.11.2014 г., Акты приема-передачи имущества №01.11.2014 г.		
3. Наличие в судебном порядке права залога	данные отсутствуют		
4. Система и категория в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют		
5. Система и категория решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
6. Система и категория государственной регистрации безвозмездного участия в уставном капитале или имущественной доли в капитале			
7. Присутствие в системе и категории объектов недвижимости, не рассматриваемых в рамках государственной регистрации права (ипотека, аренда, аренда права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, указанные в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют		
8. Система обременения государственной регистрацией права, аренда, ограничение права без предоставления в силу закона состава третьих лиц, другие	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		01:05:01791	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

01:05:01791		Лист № 1	
полное наименование органа государственной власти			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Система и категория объекта недвижимости			
На основании запроса от 12.08.2020 г., поступившего из подразделения 12.08.2020 г., сообщаем, что система и категория государственного реестра недвижимости:			
Данные об объекте:			
Лист №	Листов 1	Всего листов в листе 1	Всего листов
12.08.2020 № 09/003/04137713		Всего листов выписки	
Кадастровый номер		01:11:0100100:02	
Номер кадастрового квартала	01:11:0100100		
Дата государственной регистрации	08.08.2009		
Листовой номер государственной регистрации	данные отсутствуют		
Адрес	установлено территориальным органом, расположенным в границах участка, кадастровый адрес: Республика Беларусь, г. Промышленый, ул. Промышленый, 2-а		
Площадь	2700 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	1000000000		
Кадастровый номер (в отношении и граница земельного участка объекта недвижимости)	01:11:000000:000, 01:11:0100100:000, 01:11:000000:000, 01:11:000000:000, 01:11:000000:000		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором образован объект недвижимости	01:11:000100:02		
Кадастровый номер обременения объекта недвижимости	данные отсутствуют		
Система и категория в отношении зарегистрированного права (ипотека, аренда, аренда права, предоставление в залог)			
Государственный регистратор		01:05:01791	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Видовой отчет о результатах оценки рыночной стоимости объектов недвижимости  
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

Видовой отчет:	
(наименование)	
Лист № _____	Листов в отчете (всего) _____
11.08.2020 № 09/2020/027/002	_____
_____	01.08.2020 № 2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенной деятельности	Для размещения объектов торговли
Сведения об объекте недвижимости	Высота: 4,00 м; Площадь: 96,0 (11,1 %) _____
Сведения о том, является ли объект и обременен ли объектом ипотекой, залогом, ипотекой, ипотекой, ипотекой и ипотекой ипотекой и ипотекой ипотекой	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок является или не является участком в границах территории или территории объекта государственной охраны	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах (зонах) зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного значения	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах (зонах) зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного значения	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения геодезических работ	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения инженерных изысканий и проектных работ, в том числе о наличии и наличии проектной документации	данные отсутствуют
Подписано: _____	ИП: 01.08.2020
_____	_____

5/11

Видовой отчет о результатах оценки рыночной стоимости объектов недвижимости  
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

Видовой отчет:	
(наименование)	
Лист № _____	Листов в отчете (всего) _____
11.08.2020 № 09/2020/027/002	_____
_____	01.08.2020 № 2
Участок в собственности	данные отсутствуют
Сведения о том, является ли объект и обременен ли объектом ипотекой, залогом, ипотекой, ипотекой и ипотекой ипотекой и ипотекой ипотекой	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок расположен в границах (зонах) зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного значения	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах (зонах) зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного значения	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения геодезических работ	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения инженерных изысканий и проектных работ, в том числе о наличии и наличии проектной документации	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости: объект: "земельный участок"
Сведения об объекте	данные отсутствуют
Подписано: _____	ИП: 01.08.2020
_____	_____

5/11

Выводы по Плановому межеванию участка (составлению об объекте недвижимости)  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок	
№ 01:08:0010101:011	
Лист №	Решение №
12.08.2020	№ 09/2020/03/22/78172
Инвентарный номер: 01:08:0010101:011	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Земельный участок является частью земельного участка, принадлежность которого принадлежит "Исконсерватор"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Земельная собственность, № 01/01/2020/020/004 от 21.08.2020, кадастровый номер 01:08:0010101:011
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости	
кадастровый номер	01:08:0010101:011
вид государственной регистрации	земельная собственность
номер государственной регистрации	01/01/2020/020/004
дата, на которой осуществлено государственное регистрацию права и обременения объекта недвижимости	21.08.2020
вид, и номер государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости	Земельная собственность "Исконсерватор" кадастровый номер 01:08:0010101:011
номер государственной регистрации	01/01/2020/020/004
дата, на которой осуществлено государственное регистрацию права и обременения объекта недвижимости	21.08.2020
Информационная регистрация	
вид государственной регистрации	информация
номер государственной регистрации	01/01/2020

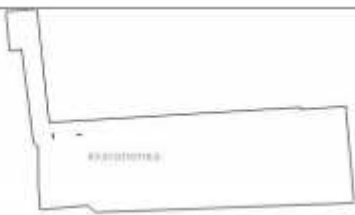
3/11

Земельный участок	
№ 01:08:0010101:011	
Лист №	Решение №
12.08.2020	№ 09/2020/03/22/78172
Инвентарный номер: 01:08:0010101:011	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Земельный участок является частью земельного участка
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Земельная собственность
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости	
кадастровый номер	01:08:0010101:011
вид государственной регистрации	земельная собственность
номер государственной регистрации	01/01/2020/020/004
дата, на которой осуществлено государственное регистрацию права и обременения объекта недвижимости	21.08.2020
вид, и номер государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости	Земельная собственность "Исконсерватор" кадастровый номер 01:08:0010101:011
номер государственной регистрации	01/01/2020/020/004
дата, на которой осуществлено государственное регистрацию права и обременения объекта недвижимости	21.08.2020
Информационная регистрация	
вид государственной регистрации	информация
номер государственной регистрации	01/01/2020

3/11

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


Лист 3

Земельный участок			
(информация)			
Лист 16	Федерия 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
12.04.2020 № 99/2020/04278183		Всего листов выписки	
Единственный номер		61:33:0110116-2	
План (чертеж, схема) земельного участка 			
Масштаб 1: димензия отсутствует		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись/ф.и.о.	

М.П.

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


Лист 4

Земельный участок			
(информация)			
Лист 16	Федерия 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
12.04.2020 № 99/2020/04278183		Всего листов выписки	
Единственный номер		61:33:0110116-2	
План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части <u>61:33:0110116-2/1</u> 			
Масштаб 1: димензия отсутствует		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись/ф.и.о.	

М.П.

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

Листок 4

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Выписка №	Выделенный район №	Выделенный район №	Выделенный район №
12.00.2020	№ 99/2020/342378153			
Единственный номер:		61-31-0110116-2		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 61-31-0110116-2/2		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный реестр				ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

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

Листок 4.1

Земельный участок		
Информация об объекте недвижимости		
Лист №	Выписка №	Выделенный район №
12.00.2020	№ 99/2020/342378153	
Единственный номер:		61-31-0110116-2
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Ссылочные нормативные правовые акты и традиционные сведения об объекте недвижимости для определения объекта недвижимости
1	27	Сведения о праве на земельный участок, предусмотренные статьей № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, от 31.12.05, Постановление Правительства РФ № 98, утвержденного Правительством Российской Федерации от 21.11.2000
2	808	Сведения о праве на земельный участок, предусмотренные статьей № 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, от 31.12.05, Постановление Правительства РФ № 98, утвержденного Правительством Российской Федерации от 21.11.2000
Государственный реестр		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности		подпись
инициалы, фамилия		
М.П.		

ФГИС ЕГРН		
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»		
Федеральный центр государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости		
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости		
На основании сведений 12.08.2021 г. поступивших из реестра от 12.08.2021 г. сведения внесены в реестр государственного реестра недвижимости.		
Земельный участок		
№ 01:08:0080000:001:001/011/001/2018-011-011-001/2018-011-011-001		
Код кадастрового квартала	01.08.0080000	
Дата присвоения кадастрового номера	30.09.2018	
Дата присвоения государственного земельного участка номер	данные отсутствуют	
Адрес	установленного государственного реестра недвижимости в границах участка. Полный адрес земельного участка: Московская обл. г. Протвино, ул. Протвино, д. 2А5	
Площадь	2396 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	1000000	
Кадастровый номер земельного участка и преемник земельного участка обременения	01:08:0080000	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в который обременение передано	01:08:0080000	
Кадастровый номер обремененного земельного участка	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в кадастр недвижимости как кадастровый объект		
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН
Инициалы государственного служащего	Иванова	Александр Александрович

3/11

Лист 1

ФГИС ЕГРН		
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»		
Федеральный центр государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости		
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости		
На основании сведений 12.08.2021 г. поступивших из реестра от 12.08.2021 г. сведения внесены в реестр государственного реестра недвижимости.		
Земельный участок		
№ 01:08:0080000:001:001/011/001/2018-011-011-001/2018-011-011-001		
Код кадастрового квартала	01.08.0080000	
Дата присвоения кадастрового номера	30.09.2018	
Дата присвоения государственного земельного участка номер	данные отсутствуют	
Адрес	установленного государственного реестра недвижимости в границах участка. Полный адрес земельного участка: Московская обл. г. Протвино, ул. Протвино, д. 2А5	
Площадь	2396 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	1000000	
Кадастровый номер земельного участка и преемник земельного участка обременения	01:08:0080000	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в который обременение передано	01:08:0080000	
Кадастровый номер обремененного земельного участка	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в кадастр недвижимости как кадастровый объект		
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН
Инициалы государственного служащего	Иванова	Александр Александрович

3/11

Лист 1

Видовой и балансовый регистры недвижимости об объектах недвижимости  
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Видовой реестр:		Объект недвижимости		
Лист № _____	Листов _____	Листов (всего листов) _____	Листов _____	Листов _____
Видовой реестр № 09/003/2017/001		01/31/003/001-4		
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, представленные в доверительном управлении (включая сведения о правах собственности, правах аренды, ипотеке и иных вещных правах) на земельный участок или участок недвижимости или часть земельного участка или часть недвижимости, принадлежащих на праве собственности или на праве аренды земельного участка или части земельного участка	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок (участки) не обременены ипотекой, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок (участки) обременены ипотекой, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации	данные отсутствуют			
Сведения о Едином государственном реестре недвижимости земельного участка	данные отсутствуют			
Статус земельного участка по государственному кадастру недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельный участок"			
Собственники	данные отсутствуют			
Подсказка: номер	Дорога Платформенная			
Государственный регистрационный номер				01/01/01/01
видовой реестр недвижимости		листовой		видовой, листовой

5/11

Лист 2

Видовой и балансовый регистры недвижимости об объектах недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Видовой реестр:		Объект недвижимости		
Лист № _____	Листов _____	Листов (всего листов) _____	Листов _____	Листов _____
Видовой реестр № 09/003/2017/001		01/31/003/001-4		
1. Права собственности (права собственности)	1.1. Земельный участок (участки) земельный участок (участки) земельного участка (участки) "Дорога Платформенная", ИИН: 01/01/01/01-4			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Земельный участок (участки) земельного участка (участки) "Дорога Платформенная", ИИН: 01/01/01/01-4 от 01.08.2017, дата в листе (1)			
3. Обременения права и ограничения объектов недвижимости				
ипотека	данные отсутствуют. Максимальный размер ИИН: 01/01/01/01-4			
дата государственной регистрации	01.08.2017			
номер государственной регистрации	01/01/01/01-4/01/01/01/01-4			
4.1.1. дата, и номер государственной регистрации права и ограничения объектов недвижимости				
01.08.2017 № 01/01/01/01-4/01/01/01/01-4				
4.1.2. дата, и номер государственной регистрации права и ограничения объектов недвижимости				
01.08.2017 № 01/01/01/01-4/01/01/01/01-4				
Сведения о передаче управления в доверительном управлении (включая сведения о передаче управления в доверительном управлении) в пользу управляющего (управляющих) лица (лиц) земельного участка (участков) земельного участка (участков) "Дорога Платформенная", ИИН: 01/01/01/01-4, управляющего (управляющих) лица (лиц) земельного участка (участков) земельного участка (участков) "Дорога Платформенная", ИИН: 01/01/01/01-4 от 01.08.2017				
Сведения о передаче управления в доверительном управлении (включая сведения о передаче управления в доверительном управлении) в пользу управляющего (управляющих) лица (лиц) земельного участка (участков) земельного участка (участков) "Дорога Платформенная", ИИН: 01/01/01/01-4 от 01.08.2017				
Сведения о передаче управления в доверительном управлении (включая сведения о передаче управления в доверительном управлении) в пользу управляющего (управляющих) лица (лиц) земельного участка (участков) земельного участка (участков) "Дорога Платформенная", ИИН: 01/01/01/01-4 от 01.08.2017				
Государственный регистрационный номер		01/01/01/01		
видовой реестр недвижимости		листовой		видовой, листовой

5/11

Земельный участок		№ 01-07/21	
Лист № 1	Рядок № 1	План № 01-07/21-001	Лист № 1
12.08.2020 № 99/2020/04277/202		61:01/0101016-4	
1. Право собственности (привлеченности)	2.1. наличие и привлеченности собственности		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2. наличие информации		
3. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости			
а) вид:		земельный участок	
б) вид государственной регистрации:		27.11.2014	
в) номер государственной регистрации:		61:01/0101016/001	
г) срок, на который установлен обременение права и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.03.2022	
д) вид, в котором введено ограничение собственности и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Забудный завод "Морозово", ИНН: 6126030000	
е) наличие и дата государственной регистрации:		договор аренды №02-2014/107 от 01.11.2014 г.; Лиц (принимая участие в осуществлении пользования от 01.11.2014 г.)	
4. Наличие урочных и других ограничений:		нет информации	
5. Наличие в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Наличие в судебном и арбитражном порядке разрешения споров:		данные отсутствуют	
7. Наличие в отношении участка обременения ипотекой, залога, субаренды и иных ограничений и обременений:		данные отсутствуют	
8. Наличие в отношении государственной регистрации права и/или ограничения в государственном кадастре недвижимости информации:			
9. Привлеченности и ограничения в отношении государственной регистрации права (привлеченности, привлечение права), арестованный участок (привлеченности, арест) и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об ограничениях государственной регистрации права, арестованного участка (обременения) и о наличии информации об аресте, аресте, аресте:		данные отсутствуют	
11. Сведения об ограничениях государственной регистрации права, арестованного участка (обременения) и о наличии информации об аресте, аресте, аресте:		данные отсутствуют	
12. Сведения об ограничениях государственной регистрации права, арестованного участка (обременения) и о наличии информации об аресте, аресте, аресте:			

Государственный регистратор:		ФНС/ ЕГРН
полном представительном полномочии	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рядок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание жилого помещения земельного участка

Земельный участок		№ 01-07/21	
Лист № 1	Рядок № 1	План № 01-07/21-001	Лист № 1
12.08.2020 № 99/2020/04277/202		61:01/0101016-4	
План (срезок, слайд) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор:		ФНС/ ЕГРН	
полном представительном полномочии	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



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

Лист 4

<b>Земельный участок</b>			
(инв. №, кадастровый)			
Лист № _____	Федерия № _____	Итого листов раздела № _____	Итого листов _____
12.06.2020 № 99/2020/04277302			
Кадастровый номер		61:20:011016-4	
План (вырост, гоним) части земельного участка		Участковый номер части 61:20:011016-4/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФНС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	

М.П.

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

Лист 4/1

<b>Земельный участок</b>		
(инв. №, кадастровый)		
Лист № _____	Федерия № _____	Итого листов раздела № _____
12.06.2020 № 99/2020/04277302		
Кадастровый номер		61:20:011016-4
Участковый номер части	Площадь (кв. м)	Ссылка на нормативы в отношении или традиционный право на объект недвижимости на территории объекта недвижимости
1	2	3
1	012	Земельный участок, кадастровый номер № 61:20:011016-4/1, расположенный в границах территории, указанной в Едином государственном реестре недвижимости, кадастровый номер 61:20:011016-4, кадастровый номер 61:20:011016-4/1, кадастровый номер 61:20:011016-4/2, кадастровый номер 61:20:011016-4/3, кадастровый номер 61:20:011016-4/4, кадастровый номер 61:20:011016-4/5, кадастровый номер 61:20:011016-4/6, кадастровый номер 61:20:011016-4/7, кадастровый номер 61:20:011016-4/8, кадастровый номер 61:20:011016-4/9, кадастровый номер 61:20:011016-4/10, кадастровый номер 61:20:011016-4/11, кадастровый номер 61:20:011016-4/12, кадастровый номер 61:20:011016-4/13, кадастровый номер 61:20:011016-4/14, кадастровый номер 61:20:011016-4/15, кадастровый номер 61:20:011016-4/16, кадастровый номер 61:20:011016-4/17, кадастровый номер 61:20:011016-4/18, кадастровый номер 61:20:011016-4/19, кадастровый номер 61:20:011016-4/20, кадастровый номер 61:20:011016-4/21, кадастровый номер 61:20:011016-4/22, кадастровый номер 61:20:011016-4/23, кадастровый номер 61:20:011016-4/24, кадастровый номер 61:20:011016-4/25, кадастровый номер 61:20:011016-4/26, кадастровый номер 61:20:011016-4/27, кадастровый номер 61:20:011016-4/28, кадастровый номер 61:20:011016-4/29, кадастровый номер 61:20:011016-4/30, кадастровый номер 61:20:011016-4/31, кадастровый номер 61:20:011016-4/32, кадастровый номер 61:20:011016-4/33, кадастровый номер 61:20:011016-4/34, кадастровый номер 61:20:011016-4/35, кадастровый номер 61:20:011016-4/36, кадастровый номер 61:20:011016-4/37, кадастровый номер 61:20:011016-4/38, кадастровый номер 61:20:011016-4/39, кадастровый номер 61:20:011016-4/40, кадастровый номер 61:20:011016-4/41, кадастровый номер 61:20:011016-4/42, кадастровый номер 61:20:011016-4/43, кадастровый номер 61:20:011016-4/44, кадастровый номер 61:20:011016-4/45, кадастровый номер 61:20:011016-4/46, кадастровый номер 61:20:011016-4/47, кадастровый номер 61:20:011016-4/48, кадастровый номер 61:20:011016-4/49, кадастровый номер 61:20:011016-4/50, кадастровый номер 61:20:011016-4/51, кадастровый номер 61:20:011016-4/52, кадастровый номер 61:20:011016-4/53, кадастровый номер 61:20:011016-4/54, кадастровый номер 61:20:011016-4/55, кадастровый номер 61:20:011016-4/56, кадастровый номер 61:20:011016-4/57, кадастровый номер 61:20:011016-4/58, кадастровый номер 61:20:011016-4/59, кадастровый номер 61:20:011016-4/60, кадастровый номер 61:20:011016-4/61, кадастровый номер 61:20:011016-4/62, кадастровый номер 61:20:011016-4/63, кадастровый номер 61:20:011016-4/64, кадастровый номер 61:20:011016-4/65, кадастровый номер 61:20:011016-4/66, кадастровый номер 61:20:011016-4/67, кадастровый номер 61:20:011016-4/68, кадастровый номер 61:20:011016-4/69, кадастровый номер 61:20:011016-4/70, кадастровый номер 61:20:011016-4/71, кадастровый номер 61:20:011016-4/72, кадастровый номер 61:20:011016-4/73, кадастровый номер 61:20:011016-4/74, кадастровый номер 61:20:011016-4/75, кадастровый номер 61:20:011016-4/76, кадастровый номер 61:20:011016-4/77, кадастровый номер 61:20:011016-4/78, кадастровый номер 61:20:011016-4/79, кадастровый номер 61:20:011016-4/80, кадастровый номер 61:20:011016-4/81, кадастровый номер 61:20:011016-4/82, кадастровый номер 61:20:011016-4/83, кадастровый номер 61:20:011016-4/84, кадастровый номер 61:20:011016-4/85, кадастровый номер 61:20:011016-4/86, кадастровый номер 61:20:011016-4/87, кадастровый номер 61:20:011016-4/88, кадастровый номер 61:20:011016-4/89, кадастровый номер 61:20:011016-4/90, кадастровый номер 61:20:011016-4/91, кадастровый номер 61:20:011016-4/92, кадастровый номер 61:20:011016-4/93, кадастровый номер 61:20:011016-4/94, кадастровый номер 61:20:011016-4/95, кадастровый номер 61:20:011016-4/96, кадастровый номер 61:20:011016-4/97, кадастровый номер 61:20:011016-4/98, кадастровый номер 61:20:011016-4/99, кадастровый номер 61:20:011016-4/100
Государственный регистратор		ФНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		подпись, фамилия

М.П.

ФУНС: ЦУРН		Лист 1	
Листки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о кадастровом объекте недвижимости.			
Из информации запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщается, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости.			
наименование объекта недвижимости			
Лист №	Листов №	Листов (квот) листов №	Листов (квот) листов №
12.08.2020 №	09/2020/041370117		
Кадастровый номер:		61:31:0060104:1049	
Площадь кадастрового участка:	61:31:0000000		
Дата публикации кадастрового номера:	03.07.2017		
Регистраторский государственный учетный номер:	Вводный номер: 32_006, Учетный номер: Нет сведений, Учетный номер: 65-66-070030003-003		
Адрес:	Республика Беларусь, Промысловый пр. 1 Промысел, ул. Трумпирова, д. 2а		
Площадь, кв. м:	32,8		
Назначение:	Жилые здания		
Назначение:	Жилые здания		
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Гидроизоляция подпольной части здания:	данные отсутствуют		
Гидроизоляция цокольной части здания:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	298972,68		
Государственный регистратор:			ФУНС: ЦУРН
подпись заявителя/полномочного лица:		подпись:	инициалы, фамилия:
М.П.			

ФУНС: ЦУРН		Лист 1	
Листки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о кадастровом объекте недвижимости.			
Из сведений запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщается, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости.			
наименование объекта недвижимости			
Лист №	Листов №	Листов (квот) листов №	Листов (квот) листов №
12.08.2020 №	09/2020/041370117		
Кадастровый номер:		61:31:0060104:1049	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором зарегистрирован объект недвижимости:	61:31:01:01362		
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер расположенный в границах кадастрового участка:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав другого юридического лица:			
Кадастровый номер земельного участка, если выделены в составе земельного участка кадастровый номер объекта недвижимости расположенный на этом земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о аварийном состоянии:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее улочный"		
Общая оценка:	Сведения о наличии, наличии/отсутствии, количестве споров, в том числе арбитражных, в отношении «Актуальные сведения о состоянии. Права (перечень прав, образующих объект недвижимости) зарегистрировано (в данном объекте недвижимости) с объектом «Права и обязанности физических лиц», включая «Другие договоры, в отношении споров, в том числе арбитражных отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 6 отсутствуют. Сведения		

Недвижимость для реализации раздела 6.1. и раздела 6.2. Сделки недвижимости для реализации раздела 7.1. и раздела 6.2. Сделки недвижимости для реализации раздела 6.2. и раздела 6.1. и раздела 6.2.	
Получатель выписки:	Директор ООО «Ваш Юристъ»
Государственный регистратор:	ФГУСК ИУИИ
место нахождения документа	подпись: _____ дата: _____

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Система в зарегистрированном виде.

Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Система в зарегистрированном виде.	
№ документа: 12.06.2020 № 09/2020/041570817	
Кадстровый номер: 51:11:0080100:0089	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальный предприниматель Тарасов Александр Александрович, ОГРНИП 31:11:0080100:0089
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 01-11/008/2000-004 от 31.08.2000, дата в правах 01
Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	
вид:	директорское управление, Кадастровый (участковый) номер: 01:11:0080100:0089
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	01:11:0080100:0089/004
дата, на которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансДевелопмент Менеджмент", ОГРН 5025794028
основание государственной регистрации:	Директорское управление. Закрытое общество индивидуального фонда собственности "Император" под управлением Управляющей Компании "ИмперияМен" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управленческой компетенции и полномочий, подтверждающее право на управление, по договору директорского управления закрытым инвестиционным фондом другой управляющей компании №Б.5 от 02.07.2020 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Император" №01 от 06.07.2020 г.
Государственный регистратор:	ФГУСК ИУИИ
место нахождения документа	подпись: _____ дата: _____

М.П.

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Решение Д.	Виды листов решения Д.	Виды решений
12.08.2020 № 09/03/03/041370817			
Кадастровый номер:		61:01:0060300:0001	
1. Правовая форма (право собственности)	3.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.2 (не зарегистрировано)		
Ограничения права и обременения объекта недвижимости:			
вид	архив, Вид объекта		
дата государственной регистрации	27.11.2016		
номер государственной регистрации	61-05-37/03/2014-00/		
3.2.1. срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 27.11.2016 по 27.12.2022		
лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6109000001		
исполнитель государственной регистрации	Департамент Архива, МЭБ-2014 ДР от 01.11.2014 г., Акты приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
3. Иные сведения в судопроизводстве (судебные акты)	данные отсутствуют		
4. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
6. Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия в долевой собственности или об изъятии для государственных и муниципальных нужд			
7. Информация в сведениях о наличии ограничений, не имеющих государственной регистрации (архивные документы, ограничения права и обременения объектов недвижимости, сведения в отношении объектов недвижимости)	данные отсутствуют		
8. Сведения об обеспечении государственной регистрации ипотеки, залога, ограничения права без предоставления в силу закона согласия третьего лица, супруга, супруги и иных родственников	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГУП «ИПРИ	
подпись		подпись	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	

М.П.

ФГУП «ИПРИ

полное наименование органа регистрации права

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

Лист 1

Из информации запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., по объекту, что содержится в Едином государственном реестре недвижимости:

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Решение Д.	Виды листов решения Д.	Виды решений
12.08.2020 № 09/03/03/041375344			
Кадастровый номер:		61:01:0010114:03	
Номер кадастрового квартала	61:01:00301:06		
Дата публикации кадастрового номера:	17.01.2014		
Вид государственной регистрации учетной записи	Вид учетной записи: 0373		
Адрес:	397540 Ростовская область, Пролетарский р.п., г. Труновский, ул. Труновская, д.2 №1		
Площадь, м²	798,8		
Назначение:	Жилые здания		
Назначение:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Где виден и включенный на кадастровый чертеж:	данные отсутствуют		
Где выданы кадастровые планы:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.	107600,56		
Государственный регистратор		ФГУП «ИПРИ	
подпись		подпись	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	

М.П.

Всего:

Заказчик и Владелец государственного ресурса недвижимости об объекте недвижимости:  
 Сведения о кадастровых объектах недвижимости

На основании запроса от 11.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Имя:		
или объекта недвижимости		
Лист №	Решения №	Дата вступления в силу
12.08.2021	№ 09/2021/0412/2024	
Кадастровый номер:		50:01:0110114:03
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в предоставлении которого объект недвижимости:	41:01:0110134	
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер, расположенный в границах земельного участка:	данных отсутствует	
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором образован объект недвижимости:	данных отсутствует	
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав личного имущества гражданина:		
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка:	данных отсутствует	
Вид разрешенного использования:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствует	
Сведения о кадастровом номере:	Технико-Кадастровый №06-11-45, Проектный № филиала Государственного университета управления государственной администрации Волгоградской области	
Сведения об объекте недвижимости и его статусе "актуальные"	Сведения об объекте недвижимости и его статусе "актуальные"	
Сведения о количестве, количестве помещений, в том числе о количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка:	Сведения о количестве, количестве помещений, в том числе о количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка. Сведения о количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка. Сведения о количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка, количестве помещений в составе земельного участка.	
Получатель выписки:	Директор Иван Викторович	
Государственный реестр:		40/2021/21
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Заказчик: Проект государственного заказа на оказание услуг по оценке объектов недвижимости  
 Система в заложенном праве

Наименование объекта недвижимости	
Лист №	Решение №
12.06.2020 № 09/2020/041578344	01.01.01101.10.013
Кадастровый номер:	
1. Целевое назначение (предназначение):	1.1. Вид объекта недвижимости: земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования: "для размещения объектов складского назначения"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Дата государственной регистрации: № 01-00-07/002/2014-707 от 08.05.2014, дата в праве: 1/1
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
вид:	договор аренды земельного участка, категория земель: "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования: "для размещения объектов складского назначения", адрес объекта недвижимости: Россия, Республика Саха, Якутия, г. Дудинка, ул. Трудовой, д.2/а/1
дата государственной регистрации:	07.05.2019
номер государственной регистрации:	01/010/191/003/01/090/2019/2
дата, на которой установлен ограничительный срок в отношении объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2025
3.1.1. вид, в пользу которого установлен ограничительный срок в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансМаск Лент Механика", ИНН: 790-094026
основание государственной регистрации:	Правом договорного управления Земельным участком и расположенным на нем объектом складского назначения "Объект" государственного управления Республики Саха (Якутия) в соответствии с постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 30.04.2009 г. № 100-П "Об утверждении Положения о порядке управления государственными земельными участками и объектами складского назначения, расположенными на территории Республики Саха (Якутия)", от 02.07.2019 г. № 52-П "О внесении изменений в Постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 02.07.2019 г. № 52-П" и постановлением ИЭП в Правом договорного управления Земельным участком и расположенным на нем объектом складского назначения "Объект" №11 от 08.07.2020 г.
5. Заявлены ли судебные иски в отношении права требования:	данные отсутствуют
6. Система в заложенном в отношении заложенного права:	данные отсутствуют
7. Система в заложенном в отношении заложенного права государственного или муниципального заказа:	данные отсутствуют
8. Система в заложенном государственной регистрации без наличия участка в собственности или ее наличии принадлежит:	
9. Присутствуют ли сведения о наличии государственного, муниципального или иного ограничения в отношении государственной регистрации права (аррест, ипотека):	
10. Ограничения (права), обременения прав или обременения объектов недвижимости, сведения в отношении объектов недвижимости:	данные отсутствуют
11. Система об ограничении государственной регистрации права:	
12. Ограничение прав без освобождения в силу закона от налога третьих лиц, отмена:	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер:	
04/18/01/191	
подпись:	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 5

Лист № _____ Раздела № _____				
Всего листов раздела № _____				
Всего разделов _____				
Всего листов выписки _____				
12.08.2020 № 99/2020/342375344				
Кадстровый номер: 61:01:0110116:03				
Схема расположения объекта недвижимости (часть объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Государственный реестратор			ФГИС ЕДРН	
информационная система государственной недвижимости			подпись	инициалы, фамилия

ФГИС ЕДРН

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

Лист 1

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на регистрацию 12.08.2020 г., сообщаем, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № _____ Раздела № _____	
Всего листов раздела № _____	
Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____	
12.08.2020 № 99/2020/342375344	
Кадстровый номер: 61:01:0110116:03	
Номер кадастрового листа:	61:01:011016
Дата прекращения кадастрового номера:	21.11.2019
Район предметной государственной учетной записи:	Условный номер: 61-61-5521/209-242, Единый номер: 4270
Адрес:	Россия, Ивановская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2/а1
Подпись:	ИИ.3
Подпись:	Подпись заявителя
Инициалы:	Инициалы заявителя
Имя(а), фамилия(и), на котором(ых) зарегистрирован объект, информация:	Этаж № 1-2
Вид жилого помещения:	квартира-студия
Кадастровая стоимость, руб.:	34023370

Государственный реестратор		ФГИС ЕДРН	
информационная система государственной недвижимости		подпись	инициалы, фамилия

М.П.





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сводный и зарегистрированный права

Лист 1

Информация		Генеральный директор		
Лист №	Регистр №	Виды систем раздела №	Виды разделов	Виды видов выписки
12:06:2018	№ 09/0203/041234218			
Квартальный номер:		01.01.01101.10.75		
1. Принадлежность (правообладатель):		1.1. Владелец инвестиционной доли Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Империум"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Деление собственности, № 01-01-03/008/2009-074 от 31.08.2009, дата в праве 03		
Ограниченные права и обременения объекта недвижимости:		3.1.1. аренда земельного участка, Единый(условный) номер: 01.01.01101.10.75, Служба ИРП, , ижевский промышленный, Пермь, объект 1023.3 кв.м. Этаж: 5-3 Адрес(адрес(адресов): Россия, Пермский обл., Пермский район, г. Прикамья, ул. Транзитная, 2а/1 дата государственной регистрации: 05.08.2009 номер государственной регистрации: 01.01.01101.10.75-01/09/2009-2 срок, на который установлен ограниченный права и обременения объекта недвижимости: с 05.08.2009 по 31.07.2013 срок, в течение которого установлен ограниченный права и обременения объекта недвижимости: Объекты с ограниченной ответственностью "ТрибСистем Эстейт Менеджмент", ИНН: 790794000 Договор аренды земельного участка и земельной доли, по договору договорной аренды земельного участка и земельной доли другой управленческой компании №01-01/05/07/2009 г.; Инструкция и приложение №11 к Правилам деятельности управляющих Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Империум" №11 от 09.07.2009 г.; Правила деятельности управляющих Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Империум" от Управляющей Компании "ЮрСервис" Обществу с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.		
основным государственный регистрации				

Генеральный директор		01.08.21.09
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Информация		Генеральный директор		
Лист №	Регистр №	Виды систем раздела №	Виды разделов	Виды видов выписки
12:06:2018	№ 09/0203/041234218			
Квартальный номер:		01.01.01101.10.75		
1. Принадлежность (правообладатель):		1.1. физическое лицо/гражданин		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. не зарегистрировано		
Ограниченные права и обременения объекта недвижимости:		3.1. аренда земельного участка срок, дата в праве: 25.11.2014 номер государственной регистрации: 01-01-03/023/2014-097 с 25.11.2014 по 31.12.2022 3.1.1. срок, на который установлен ограниченный права и обременения объекта недвижимости: с 25.11.2014 по 31.12.2022 срок, в течение которого установлен ограниченный права и обременения объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Юбелый энд "Домашек", ИНН: 6128000000 Договор аренды №01-2014 ИР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи земельного участка от 01.11.2014 г.		
3.1.1. аренда земельного участка, Единый(условный) номер: 01.01.01101.10.75, Служба ИРП, , ижевский промышленный, Пермь, объект 1023.3 кв.м. Этаж: 5-3 Адрес(адрес(адресов): Россия, Пермский обл., Пермский район, г. Прикамья, ул. Транзитная, 2а/1 дата государственной регистрации: 05.08.2009 номер государственной регистрации: 01.01.01101.10.75-01/09/2009-2 срок, на который установлен ограниченный права и обременения объекта недвижимости: с 05.08.2009 по 31.07.2013 срок, в течение которого установлен ограниченный права и обременения объекта недвижимости: Объекты с ограниченной ответственностью "ТрибСистем Эстейт Менеджмент", ИНН: 790794000 Договор аренды земельного участка и земельной доли, по договору договорной аренды земельного участка и земельной доли другой управленческой компании №01-01/05/07/2009 г.; Инструкция и приложение №11 к Правилам деятельности управляющих Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Империум" №11 от 09.07.2009 г.; Правила деятельности управляющих Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Империум" от Управляющей Компании "ЮрСервис" Обществу с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.				
4. Наличие в залоге права требования:		данных отсутствует		
5. Наличие в аресте и иных ограничений права:		данных отсутствует		
6. Наличие в ипотеке земельного участка объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данных отсутствует		
7. Наличие в собственности государственной регистрации без ценного участия правообладателя или его законных представителей:				
8. Наличие в залоге и иных обременения, не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе в Едином государственном реестре недвижимости:		данных отсутствует		
9. Наличие в собственности государственной регистрации права, срок, ограниченный сроком, определенным в акте приема-передачи земельного участка, в том числе в Едином государственном реестре недвижимости:		данных отсутствует		
10. Наличие в собственности государственной регистрации права, срок, ограниченный сроком, определенным в акте приема-передачи земельного участка, в том числе в Едином государственном реестре недвижимости:		данных отсутствует		

Генеральный директор		01.08.21.09
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФУНК. ЦУРП

Формы собственности: общая долевая собственность

Листы 1

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

Из информации запроса от 11.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.06.2021 г., по объекту, что указано в выписке Единого государственного реестра недвижимости.

Выписка		оbject недвижимости	
Лист №	Решение Д.	Дата последнего решения Д.)	Дата последнего решения
12.06.2021 № 09/2021/0412/21/016			
Кадастровый номер:		61:31:0060104:002	
Числитель кадастрового номера:	61:31:0060104		
Дата публикации кадастрового номера:	03.07.2011		
Решение государственной учетной комиссии:	Учредительный номер: Нет сведений, Повторный номер: 12, 908, Учредительный номер: 61-61-01003-0001-000		
Адрес:	Республика Беларусь, Просторный ул., 1 Просторек, ул. Транзитная, д.2а		
Площадь, кв.м:	787,5		
Назначение:	Жилые здания		
Назначение:	Семья граждан		
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Где видны и зафиксированы на кадастровом плане объекты:	земельный участок		
Где видны и зафиксированы на кадастровом плане объекты:	земельный участок		
Кадастровая стоимость, руб.:	204322,88		
Государственный регистратор:		подпись:	ФУНК. ЦУРП
подпись должностного лица:		подпись:	подпись:

М.П.

Листы 1

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

Из информации запроса от 11.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.06.2021 г., по объекту, что указано в выписке Единого государственного реестра недвижимости.

Выписка		оbject недвижимости	
Лист №	Решение Д.	Дата последнего решения Д.)	Дата последнего решения
12.06.2021 № 09/2021/0412/21/016			
Кадастровый номер:		61:31:0060104:002	
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, в том числе кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер объекта недвижимости:	61:31:01:01362		
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, кадастровый номер земельного участка:	земельный участок		
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости:	земельный участок		
Кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости:	земельный участок		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав юридического лица:			
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер кадастрового объекта недвижимости, кадастровый номер земельного участка:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	земельный участок		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	земельный участок		
Сведения о кадастровом номере:	земельный участок		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"		
Сведения о назначении, назначении, назначении, назначении, в том числе кадастровый номер земельного участка:	«Актуальные сведения о состоянии объектов недвижимости». Право (аренда) права, образование объекта недвижимости, приобретение (на земельный участок) недвижимости с кадастровым номером «Проектируемые (проектируемые) земельные участки». «Данные проекционного плана, кадастровый номер», в том числе кадастровый номер земельного участка. Сведения необходимы для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 6 отсутствуют.		

	Система налогообложения для земельных участков 6.1 (неуплатой); Система налогообложения для земельных участков 7-0 (уплатой); Система налогообложения для земельных участков 8 (неуплатой)		
Получатель выписки:	Лицум Валерий Валерьевич		
Государственный регистрационный номер:		ИНСН/ИП/ИФНС	
видовая характеристика недвижимости	этажность:		этажность, флигель

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Система в залоге заложенными лицами

Лист 2

<b>Наименование объекта недвижимости:</b>		
Лист №:	Решение №:	Виды данных раздела №:
12.06.2020 № 09/2020/041571816		Виды данных:
Кадастровый номер:	61:11:0808020/003	
1. Правообладатели (правообладатели):	1.1	Выдана исполнительная надпись нотариуса о праве собственности "Ижнефть"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Должна собственности, №01-01/7008/2009-17 от 31.08.2009, дата в праве 01
<b>Ограничение права в отношении объекта недвижимости:</b>		
вид:	ипотека	
дата государственной регистрации:	05.08.2020	
номер государственной регистрации:	01/01/000000/2020/01/000/2020/0	
дата, на которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансДевелопмент Менеджмент", ОГРН 502579428	
виды государственной регистрации:	Права и обязанности по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Ижнефть" под управлением Управляющей Компании "Ижнефть" в качестве истрагиваний ответственности от 30.04.2009 г.; Платежи и депозиты №11 в Правильно депозитного учреждения "Ижнефть" на имя ответственного фонда собственности "Ижнефть" №11 от 28.07.2020 г.; Сделка по передаче управлений недвижимой имуществом в залог ипотечного, ипотечного права на имущество, по договору депозитного учреждения для ипотечного фонда другой управляющей компании №06-2 от 02.07.2021 г.	
Государственный регистрационный номер:		04/02/01791
видовая характеристика недвижимости	этажность:	этажность, флигель

М.П.

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Решение Д.	Виды листов решения Д.	Виды решений
12.08.2020 № 09/020/041311416			
Кадастровый номер:		01:01:0060104:0003	
1. Правовая форма (право собственности)	3.2. данные о правообладателе (структура)		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.2 (не зарегистрировано)		
Ограничения права и обременения объекта недвижимости:			
вид	аренда, Вид объекта		
дата государственной регистрации	27.11.2016		
номер государственной регистрации	01-05-37/03/2014-00/		
3.2.1. срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 27.11.2016 по 27.12.2022		
лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6109000001		
исполнитель государственной регистрации	Договор аренды №26-2014 ДР от 01.11.2014 г., Акты приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
3. Наличие в судебном порядке требований	данные отсутствуют		
4. Наличие взыскания в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют		
5. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости для государственной кадастровой оценки	данные отсутствуют		
6. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии ограничений или об отсутствии ограничений			
7. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии ограничений (наличие и отсутствие государственной регистрации права (аренды, ипотеки, залога), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости)	данные отсутствуют		
8. Наличие обременения государственной регистрацией ипотеки, аренды, ограничения права без обеспечения в силу закона согласия третьего лица, супруга	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		01:05:01791	
подпись		инициал, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

Единый государственный реестр недвижимости

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

Лист 1

Из информации запроса от 11.08.2020 г., полученной на рассмотрение 11.08.2020 г., по объекту, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Решение Д.	Виды листов решения Д.	Виды решений
11.08.2020 № 09/020/041311416			
Кадастровый номер:		01:01:0060104:0003	
Номер кадастрового квартала	01:01:0000000		
Дата публикации кадастрового номера	03.07.2011		
Виды кадастровых государственных учетных номеров	Кадастровый номер: 01-04/008, Учетный номер: 01-01-37/07/2005-000		
Адрес	Ростовская область, Промысловый ул., 1 Промыслов, ул Промысловый, д.2а		
Площадь, кв.м	0,6		
Назначение	Жилые здания		
Назначение	Эксплуатация		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1		
Материал наружных стен	Кирпичные		
Глиняные и керамические изделия (керамическая плитка)	данные отсутствуют		
Глиняные изделия (керамическая плитка)	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	297 020,99		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись		инициал, фамилия	

М.П.

Всего 1

Заказчик и Панель государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.  
Сведения о кадастровых объектах недвижимости

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

Имя:		наименование объекта недвижимости	
Лист №	Решения №	Дата вступления в силу	Дата окончания срока
11.08.2020	№ 09/2020/041341746		
Кадастровый номер:		61.31.0001001.0090	
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в предоставлении которого участвует объект недвижимости:	61.31.0010102		
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер, расположенный в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица/организации:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав нового инвестиционного соглашения:			
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о адресном назначении:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, здание утеряно"		
Общие сведения:	Сведения о назначении, назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, в том числе: «Актуальные сведения отсутствуют». Право (правовые права, образованные объектом недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Применительно к недвижимости, расположенной в границах земельного участка, кадастровый номер, в том числе подпольных помещений». Сведения необходимы для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дмитрий Иван Владимирович		
Государственный реестр:			ФУРС.ИУИ
полное наименование должности		подпись:	подпись, фамилия

М.П.

Заказчик: Проект государственного заказа на оказание услуг по оценке объектов недвижимости  
Ссылки в государственном заказе

Наименование объекта недвижимости	
Лист №	Решение №
11.08.2018	№ 09/2018/041341796
Кадастровый номер: 51:01:0080000:0001	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Индивидуальный предприниматель Уварову Алексей Александровичи Фамилия индивидуальности "Иванову"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 01-01/2008/000-03 от 31.08.2009, дата в праве 01
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	договорное управление, Квартал(условный) номер: 01.01.000000.000. Доля в собственности, назначение: предоставление. Договор: отмена 31.0 на и. Квартал(условный) 1. Адрес(объект/индивидуальность): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Трудовой, 2-в
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	01.01.000000.000-01/00/2020/0-0
дата, на которой установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3.1.1. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТриЭксперт Групп Менеджмент", ИНН: 7905794028
основание государственной регистрации:	Согласие о передаче управления/исполнения полномочий по договору доверительного управления/иными индивидуальными лицами другой управленческой компании №02 от 02.07.2020 г.; Протокол доверительного управления/иными индивидуальными лицами индивидуальности "Иванову" (исполнитель: Управление Управлениями Кварталами "ИстраФонд")/Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2020 г.; Извещение и заявление №11 в Проект государственного заказа/иными индивидуальными лицами индивидуальности "Иванову" №03 от 06.07.2020 г.
Государственный регистратор	04 ЮС 41 791
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

Наименование объекта недвижимости	
Лист №	Решение №
11.08.2018	№ 09/2018/041341796
Кадастровый номер: 51:01:0080000:0001	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. доли в собственности отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	аренда, вид объекта
дата государственной регистрации:	27.11.2014
номер государственной регистрации:	01-00-37/02/2014-00/
3.1.1. дата, на которой установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2023
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Квартал(условный) "Домашев", ИНН: 6109000001
основание государственной регистрации:	Договор аренды, №25-2014 ДР от 01.11.2014 г.; Акты приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
3. Лицевые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
4. Ссылки на решения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Ссылки на решения судов об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Ссылки на возможность государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Претензии и ссылки на решения судов, по не рассмотренные (исключен) в отношении государственной регистрации права (аренды, доверительного управления/иными индивидуальными лицами индивидуальности, доли в собственности) объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Ссылки на основания государственной регистрации права, отнесенные права без необходимости в силу закона состоять третьим лицом, третьи:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	04 ЮС 41 791
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

Паспорт № 1  
серия 21 от 2007 № 50

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Бюро технической инвентаризации Ростовской области  
(административная организация (технической инвентаризации))

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Бизнес-преобразование склада, здание востребованное  
жилищно-коммунального хозяйства  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

- объект РФ (область) Ростовская (наименование)
- муниципальное образование Тракторный (наименование)
- поселение Трактор (наименование)
- площадь, проспект, переулок ул. Тракторный д. 6 (наименование)

Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
категория	<u>ИЖС</u>					
Муниципальный ОТИ	<u>ИЖС</u>					
Код района регистра Ростовской области						
Квартальный земельный участка	<u>61</u>	<u>61</u>	<u>57</u>	<u>021</u>	<u>2005</u>	<u>601</u>
	А	В	В	Г	Д	Е

Индексация объекта учета ИЖС с/ст. 6 2005

№ 01-07/21

Имя технического паспорта  
Исход. Протокол министерства  
строительства, архитектуры и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Ростовской области  
от 21.06.2007г. № 50

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Бюро технической инвентаризации Ростовской области</u>	
Приниматель (Ф.И.О.)	Подпись
<u>Тимошенко В. В.</u>	<u>Тимошенко В. В.</u>





Сод. листа	Цель	Господствующий	Документы основания	Дата
100/1		Закрытое акционерное общество «Лавный лабиринт»	Решение Арбитражного суда Рязанской обл. от 10.10.2005г.	18.11.2005г.
	100/2		св.воо ЕМ-1442005	
	100/3	- 487,5 кв. м	ср. в. в. № 1274999	
	100/4	- 52,8 кв. м	св.воо ЕМ-1442005	
	100/5	- 53,6 кв. м	ср. в. в. № 1275000	
			ср. в. в. № 1274999	
100/6	100/6	Территория Лавный лабиринт	Ктовор суд проф. 30.10.2005г.	
	9-117 кв. м	Николаевский	нефтегазовая	
	100/7		№ 1011/11.30.05	
	12 кв. м		№ 60 с ПП - 27.12.2005г.	
	100/8 - 63,6 кв. м			

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

№	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	заявленная	замощенная	сажененная	прочая	
	27804	1887,4			19916,6	

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

№ п/п	Столешницы		Ванны	Газонаблюдение		Плиты, шт.	
	с/г	б/г		с/г	б/г	с/г	б/г

V. Общие сведения

Идентификационный номер объекта, данные о государственном кадастровом числе

мест (лишность)

VI. Измерение 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
Итого пристройки к зданию	$42,55 \times 16,90 + 4,83 \times 6,95$	845,7	6,25	5286
пристройка	$6,70 \times 5,90$	39,5	5,00	198
подвал	$16,15 \times 6,28$	100	4,00	400
Итого многоквартирного	$16,10 \times 6,00$	96,6	4,00	386,4
башни	$36,60 \times 22,93$	837,5	6,40	5317
Итого пристройки	$6,60 \times 6,95$	45,6	3,00	137
удлинение	$3,70 \times 1,90$	7,0	2,00	14



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения) Б. Давыдов, ул. Давыдовская, 14-Б ул. (пер.) № 14-Б

Цепочка владения объектом вкл. №, представляющая полную цепочку владения

Длина цепочки	Этаж	Площадь в кв. м	Площадь в кв. м	Этаж										Итого								
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12	13	14	15	16	17	18
1	1	1160	1160																			
2	2	800	800																			
3	3	800	800																			
4	4	800	800																			
5	5	800	800																			
6	6	800	800																			
7	7	800	800																			
8	8	800	800																			
9	9	800	800																			
10	10	800	800																			
11	11	800	800																			
12	12	800	800																			
13	13	800	800																			
14	14	800	800																			
15	15	800	800																			
16	16	800	800																			
17	17	800	800																			
18	18	800	800																			
19	19	800	800																			

Адрес: ул. Мухоморова, 3  
 Дата: 15.08.2021  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Должность: \_\_\_\_\_

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) № 3-3

к поэтажному плану здания (строения) Здание №3/3

Этаж	Площадь	Назначение	Формы площади	Планировка	Данные по этажному объекту (к.к.ч.с. — сумма площадей для построения)													Итого								
					Жилая	Общественно-деловая	Административная	Производственная	Специальная	Иные	Жилая	Общественно-деловая	Административная	Производственная	Специальная	Иные										
1	11,5	Жилая	Формы площади помещений в соответствии с планом	Жилая																						
2	30	Жилая	549 м <sup>2</sup> х 5,65 м (на 2-х этажах)	Жилая																						
3	11	Жилая	3,50 м х 3,15	Жилая																						
4	12	Жилая	4,50 м х 3,50	Жилая																						
5	712	Жилая	Жилая 9 11/2	Жилая																						
6	156	Жилая	Жилая 8 1/2	Жилая																						
7	153	Жилая	Жилая 8 1/2	Жилая																						
8	308	Жилая	Жилая 9	Жилая																						
9	793,5	Жилая	Жилая 9 1/2	Жилая																						

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

Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: \_\_\_\_\_  
 Вид внутренней отделки: штукатурка

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								элементы	износ	
Фурнитура	Безусловно		10	10	10	30	30			
Стены и перегородки	штукатурка		34	10	34	30	10-2			
Перегородки	штукатурка									
		картон		16	10	16	30	4-5		
		междупанель								
картон										
Полы	Звонковая штукатурка		7	10	7	30	2-10			
Полы	Бетон		8	10	8	30	2-10			
Окна	Брус-пластик									
		деревянные		8	10	8	30	2-10		
Внутренняя отделка	штукатурка		4	10	4	30	1-20			
		отштукатурен								
влагозащита										
книжки										
горячая вода/холодная										
ванна										
электропроводка	штукатурка		3	10	3	30	5-20			
радио										
телефон										
вентиляция										
двери										
Прочие работы	штукатурка		10	10	10	30	5-20			
			Итого: 100				30 x		x x	

$$\frac{\text{Процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{Удельный вес (стр. 7)}} = \frac{30 \times 100}{100} = 30\%$$

-5-

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

Эксперт: \_\_\_\_\_ Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: \_\_\_\_\_  
 Рубль капитальной стоимости: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, отслоения, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к стоимости (стр. 7) x 100	То же, что и в таблице № 1	
									в рубль	в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Монолитный		10	10	10				
2	Стены и наружные перегородки	кирпичные		19	10	19				
	Перегородки									
3	Сквозные	чердачные								
		междуэтажные								
		надподвальными								
4	Крыши	кирпичные		5	10	5				
5	Полы	бетонные		23	10	23				
6	Двери	оконные								
		дверные	деревянные		9	10	9			
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-технические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячей водоснабжения								
		ванна								
		вентиляционное								
		рядки								
		телефон								
		вентиляция								
		светы								
9	Прочие работы									

Итого: 100 %

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

-В-



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

ул. (пер.) № \_\_\_\_\_

Экспликация № 2.Б

к поэтажному плану здания (строения) \_\_\_\_\_

Исходы по внутреннему лифту в кв. № \_\_\_\_\_

Этаж	Этаж										Итого	
	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК		
1	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
2	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
3	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
4	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
5	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
6	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
7	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
8	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
9	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
10	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
11	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
12	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
13	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
14	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
15	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
16	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
17	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
18	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
19	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК
20	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК	ЖК





**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Приложение

к поэтажному плану здания (строения) Административное здание ул. (пер.) №:

Этаж	Итого	Площадь по конструктивному объему в кв. м, определяемая по общему плану												
		в том числе:	по назначению											
			всего	общее	хозяйств. обслуж.	общественн. служеб.	вспомогател.	для физ. и культурн. деят.	для физ. и культурн. деят. по объекту	для физ. и культурн. деят. по объекту	для физ. и культурн. деят. по объекту	для физ. и культурн. деят. по объекту	для физ. и культурн. деят. по объекту	для физ. и культурн. деят. по объекту
1	526	526												
2	526	526												
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														

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

№ объекта: 14 Год постройки:            Число этажей: 2  
 Вид собственности:            Вид внутренней отделки:           

Тип конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес факт. значение с поправками	Площадь, кв	Продолжительность эксплуатации (пр. 2 стр. 9) / 100	Текущий износ в %	
								по таблице	факт.
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	каменное		13	10	13	30	90		
Стены и их покрытие	каменное		26	15	26	30	780		
Полы									
Потолки									
Входные двери	деревянные		11	10	11	30	330		
Междуплановые									
Междуэтажные									
Прочие работы	деревянные перегородки		8	10	8	30	240		
Прочие работы	бетонные		7	10	7	30	210		
Внутренняя отделка	штукатурка		2	10	2	30	660		
Окрасочные работы									
Санитарно-технические работы									
Электромонтажные работы									
Работы по устройству полов									
Работы по устройству кровли									
Работы по устройству фасада									
Работы по устройству лестниц									
Прочие работы	древесина		12	10	12	30	360		
<b>Итого:</b> 100									
25,40							20	50	

Текущий износ в % определяется по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{убыточный вес (стр. 7)}}$  = 36%

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

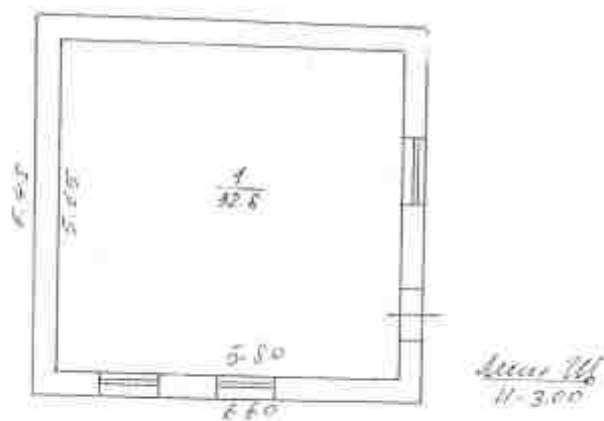
№ 1 Год постройки                      Число этажей                     

№ 10                      Вид внутренней отделки                     

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
									износ	в %
Фундаменты	<i>бетонные</i>			18	10	18	30	5.40		
Стены и перегородки	<i>бетонные</i>			26	10	26	30	7.80		
Перегородки										
Полы	паркетные	<i>паркетные</i>		11	10	11	30	3.30		
	линолеумные									
	плиточные									
Крыша	<i>бетонная чердак</i>			8	10	8	30	2.40		
Двери	<i>деревянные</i>			7	10	7	30	2.10		
Окна	деревянные									
	пластиковые	<i>деревянные</i>		11	10	11	30	3.30		
Внутренние перегородки	<i>бетонные</i>			2	10	2	30	0.60		
Сыктывкарские перегородки	плиточные									
	вагонные									
	кафельные									
	деревянные вагонки									
	вагонки									
	металлические									
	стеклянные									
	деревянные									
	металлические									
	стеклянные									
карты										
Прочие работы	<i>бетонные</i>			12	10	12	30	3.60		
<b>Итого: 100</b>										

$\frac{95.40}{100} \times 100 = 95.40\%$   
 $\frac{26 \times 10}{100} = 2.60\%$

Износ в % определяется по формуле:  $\frac{\text{проектир. износ (стр. 9)} \times 100}{\text{фактический износ (стр. 7)}}$



Пролетарский (с) завод Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области			ТНЧ № 9422
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. <u>Красноармейская</u> № 6 Литер <u>14</u>			M 1 : 100
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
05.10.2005	Исполнитель	Степанова Н.И.	[Подпись]
16.01.05	Проверил	Колесова Н.В.	[Подпись]
18.08.05	Директор	Ткаченко С.И.	[Подпись]

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение №

к проектной документации (строения)

ул. (пер.) №

Этаж	Пл. часть	Длина	Ширина	Площадь	Объем	Площадь по внутреннему обмеру и по земельным документам в г.распределении																														
						Жилая	Гараж	Проход	Участок	Итого	Жилая	Гараж	Проход	Участок	Итого	Жилая	Гараж	Проход	Участок	Итого																
1	10.04	10.04	10.04	100.4		Жилая																														
2	10.04	10.04	10.04	100.4		Жилая																														
3	10.04	10.04	10.04	100.4		Жилая																														
4	10.04	10.04	10.04	100.4		Жилая																														
5	10.04	10.04	10.04	100.4		Жилая																														
6	10.04	10.04	10.04	100.4		Жилая																														

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

Литера 168 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 2  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов	Масса, %	Процент площади в строении (стр./общ. стр.)	Текущая стоимость	
									измененный	исходный
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменная		16	0	16	30	4,0		
2	а) Стены и их наружная отделка	каменная		42	0	42	30	12,6		
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	Чердачные								
		Междуэтажные								
		Подпольные								
4	Крыша	деревянная		18	0	18	30	5,4		
5	Полы	бетонные		15	0	15	30	4,5		
6	Двери	деревянные		2	0	2	30	0,6		
		стальные								
7	Внутренняя отделка	штукатурка		2	0	2	30	0,6		
8	Санитарно-технические устройства	электрические								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжение								
		ванны								
		электросчетчик								
		водоканал								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы	прочие		3	0	3	30	0,9		

Итого: 100

Примечание: значения приведены к 100 по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

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

Наименование конструктивных элементов	Плиты	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправкой	Плиты	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Плиты	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	
													Удельный вес по таблице
Фундаменты	Бетон	10	10	10									
Стены и перегородки	Бетон	34	10	34									
Перекрытия	Бетон	16	10	16									
Крыша	Бетон	7	10	7									
Валы	Бетон	8	10	8									
Двери	Бетон	8	10	8									
Оконные работы	Бетон	4	10	4									
Электроосвещение	Бетон	3	10	3									
Прочие работы	Бетон	10	10	10									
<b>Итого</b>		100		100				100	x			100	x

Наименование конструктивных элементов	Плиты	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Плиты	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Плиты	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Валы												
Двери												
Оконные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого</b>		100	x			100	x			100	x	

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

Элементы	Наименование частей	№ сборки	№ таблицы	Коэффициент	Стоимость единицы по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на				Стоимость единицы с поправками	Количество (объем, куб м, площадь кв м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб			
						удельный вес	группу конструктивных элементов	статусный район	и др.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Бетон	10	10	1.0	11.70	1.0	1.0	1.05					11.12	2280	55780	30	42286
	Бетон	4	15	1.0	22.6	1.0	1.0	1.05					21.47	198	4251	30	2776
	Бетон	8	12	1.0	33.3	1.0	1.0	1.05					30.78	280	1017	30	5132
	Бетон	7	12	1.0	33.5	1.0	1.0	1.05					30.06	246	7546	30	2557
	Бетон	7	26	1.0	67	1.0	1.0	1.05					7.23	2317	21435	30	12220

**XI. Техническое описание служебных пристроек**

Наименование конструктивных элементов	Устройство			Полы			Потолок			Потолок		
	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес
Фундаменты	БЖ	10	15	10								
Стены и перегородки	БЖ	53	10	33								
Перекрытия												
Крыша	БЖ	11	10	11								
Полы	БЖ	13	10	13								
Проемы	БЖ	3	10	3								
Студенческие работы	БЖ	3	10	3								
Электроосвещение												
Санитарные работы												
<b>Итого</b>		100		100				100				
Формулы для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Студенческие работы												
Электроосвещение												
Санитарные работы												
<b>Итого</b>		100		100				100				
Формулы для подсчета площади, объема												

**XII. Исчисление стоимости служебных пристроек**

Наименование пристройки	№ таблицы	Материалы	Стоимость элементов по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на		Стоимость элементов с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Индексная стоимость, руб.
				Удельный вес	кumulативной работы					



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

Идентификация ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв.м	№ сооружения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изверки табуляции	Порядок на кадастровый план	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Эксплуатационный статус, руб
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
<i>Металлическое ограждение</i>	<i>из нержавеющей стали</i>	<i>370</i>	<i>0,25</i>	<i>92,25</i>	<i>4</i>	<i>110</i>	<i>№</i>	<i>36,0</i>		<i>403</i>	<i>45</i>	<i>2,22</i>

**XIV. Общая стоимость (в рублях)**

Элемент кадастрового участка	Оценочная стоимость		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
<i>1065</i>	<i>10395</i>	<i>7924</i>			<i>403</i>	<i>2,22</i>	<i>10398</i>	<i>7926</i>

Дата подписания отчета	Исполнитель			Проверил (бригадир)		Принят (руководитель ГТИ)	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
<i>10.06.21</i>	<i>инженер</i>	<i>Беломестов В.В.</i>	<i>В.В.</i>				
<i>10.06.21</i>				<i>Кобелев В.В.</i>	<i>В.В.</i>	<i>Беломестов В.В.</i>	<i>В.В.</i>

Положение № 1  
«Применение от 22.04.2005 № 60»

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Трест «Сельархстрой» (с) филиал ГУПТИ РО  
(наименование организации, технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Районированной зона жилищно-коммунальной инфраструктуры  
(наименование объекта) Александровск

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская  
Район (муниципальное образование) Александровск  
Р/О (район) Александровск  
Улица (площадь, проспект, переулок) Транспортная № 611

Учетные данные:

Инв. номер	Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Инвентарный	8273					
	Учетный ОТИ	247					
№	Сводного реестра Ростовской области						
	Каталогной земельного участка	61	61	57	1021/2005	241	
		А	Б	В	Г	Д	Е

Объем застройки объекта учета « 19 » кв. м 2005 г.

№ 21

Узнайте больше о технических паспортах  
на сайте Министерства строительства,  
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  
Ростовской области  
№ 22.04.2005 № 60

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Трест «Сельархстрой» (с) филиал ГУПТИ РО</u>	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись
<u>Блиновская Е.В.</u>	<u>[Подпись]</u>

1. Список (содержание) технической документации

Наименование составных частей технического паспорта	Номера листов	Дата составления	Примечание
1	2	4	5
1. План земельного участка	2	20.08.2015	
2. Технический план	23, 24, 25, 26, 27		
3. Экспликация	5, 10, 11, 12, 13, 14		
4. Технический паспорт	1, 3, 11, 12, 25, 26, 27		

№ п.п.	для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, лицевая)
1	2	3	4
2.04	Герасимов	Акт приема -	№ 1/15
3007.	Тавол	передачи от	- 5400,8 м²
	Иркутская	14.11.2005	Итого от
		договор куп-продажи	№ 1/15
		недвижимости от	1.2.345.67
		от 14.11.2005	3.9.10
		с вво с ТРН-21.12.2005	1.2.3.4.5.6.7
			8.9.10.11.12
			13.14.

№	Объект	Доля	Правособладатель	Документы основания	Дата
1	об.об.	уч. № 370, 8 кв. м	О.Н.О. Мамыраева - П.И.И.?	Решение Президиума Крайнего суда Ростовск. обл. от 04.07.2005 г. № 61/07-04/10-05	13.10.2005
	уч. № 3	1032, 3 кв. м		ар. № 1/07-04/10-05	
	уч. № 4	1145, 2 кв. м		ар. № 1/07-04/10-05	
	уч. № 4	1040, 4 кв. м		ар. № 1/07-04/10-05	

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

№	Площадь участка				Незастроенная площадь	
	фактическая	застроенная	замоцненная	озвonenная	прочая	
1	16360	77945	11285		10897	
2	1180					

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

№	Отопление		Централизованное горячее водоснабжение	Санит.			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
	индивидуальное	централизованное		канализация	водоснабжение	отопление	газопровод	электричество		эскалаторы	грузовые
1											
2											

V. Общие сведения

наименование: Разборочный цех Трансформаторной подстанции в/лпг. Трехфазная  
 назначение: \_\_\_\_\_  
 количество мест (мощность): \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь кв. м	Высота м	Объем куб. м
2	3	4	5	6	
А	Разборочный цех	$48,90 \times 36,85$	1806	7,70	13815
Б	Трансформатор корпус	$18,60 \times 12,50$	232,5	6,30	1465
В	подвал	$18,60 \times 12,50$	232,5	2,50	581
Г	диспетчерская	$12,70 \times 9,04$	114,0	6,00	684
А	пристройка к зданию	$14,0 \times 2,60$	36,4	4,40	160
А'	пристройка к зданию	$4,35 \times 1,40$	6,1	6,00	37
А''	пристройка к зданию	$5,04 \times 2,30$	11,6	1,75	20
А'''	корпус к зданию	$9,4 \times 2,50$	23,5	2,50	59
Д	Тягачный корпус	$34,15 \times 12,45$	425,9	8,85	3762
Е	Трансформаторная подстанция	$73,10 \times 55,05$	4024,2	7,60	30584
		$5,10 \times 18,80$	958,8	6,80	6520
			4983		37104
Ж	подвал	$3,17 \times 2,90 + 2,40 \times 6,40$	56,5	4,00	226
З	кабель	$28,30 \times 9,60$	272,5		
И	Проложенная	$5,10 \times 3,85$	19,6	3,15	62

Дружеский

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Бизнес-центра № 117 ул. Чер. №

Этаж	Номер комнаты	Планировка помещений	Площадь помещений, включенных во взвешивание, кв.м	Площадь помещений, включенных во взвешивание (по этажам)									Итого							
				1	2	3	4	5	6	7	8	9								
1	200,2	1 Комната	26,6 x 26,25 / 3,5 x 2,5																	
2	1	Комната	5,20 x 4,35																	
	2	Комната	4,10 x 4,35																	
	3	Комната	4,50 x 4,40																	
	4	Комната	4,00 x 4,50																	
	5	Комната	4,20 x 4,40																	
	6	Комната	4,20 x 4,40																	
	7	Комната	4,20 x 4,40																	
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
11																				
12																				
13																				
14																				
15																				
16																				
17																				
18																				
19																				
20																				

Примечание

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

Возвращению в частную собственность (строения) в г. Дзержинске Нижегородской области № 45/01-07/21

Продолжение

Полное наименование объекта	Экспликация помещений (этажи)					Классификация помещений по назначению	Итого по объекту				
	1	2	3	4	5			Итого по объекту			
	Итого	1	2	3	4				Итого по объекту		
Всего	7	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1. Помещение 1	5,57 x 2,50	14,5									
2. Помещение 2	4,90 x 2,35	24,2									
3. Помещение 3	5,52 x 2,20	83,6									
4. Помещение 4	9,92 x 0,65	14,6									
5. Помещение 5	2,05 x 2,40	4,5									
6. Помещение 6	2,05 x 2,40	3,3									
7. Помещение 7	4,95 x 2,00	4,3									
8. Помещение 8	5,95 x 2,55 (5,90 x 2,55)	16,0									
9. Помещение 9	5,57 x 2,90	16,6									
10. Помещение 10	5,90 x 2,15	12,3									
11. Помещение 11	4,35 x 2,90	14,0									
12. Помещение 12	3,90 x 2,10	8,5									
13. Помещение 13	4,85 x 3,30 (4,85 x 4,42)	16,2									
14. Помещение 14	1,50 x 1,50	4,3									
15. Помещение 15	5,90 x 2,10	16,2									
Итого	всего помещений	165,2									165,2 кв. м
1. Помещение 1	5,57 x 2,50	14,5									
2. Помещение 2	5,90 x 2,10	35,6									
3. Помещение 3	4,95 x 3,53	24,1									



Оригиналы

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения) Здание № 11/11 ул. (пер.) № \_\_\_\_\_

Этаж	Помещение	Н.п.ч.	М.к.ч.	М.ч.п.	Н.п.ч.	М.к.ч.	М.ч.п.	Этаж										Итого		
								8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		18	
	Передельное количество помещений по этажам							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Итого																			113,5	
4	Коридоры, лестничная клетка																			
5	Коридоры, лестничная клетка																			
6	Коридоры, лестничная клетка																			
7	Коридоры, лестничная клетка																			
8	Коридоры, лестничная клетка																			
9	Коридоры, лестничная клетка																			
10	Коридоры, лестничная клетка																			
11	Коридоры, лестничная клетка																			
12	Коридоры, лестничная клетка																			
13	Коридоры, лестничная клетка																			
14	Коридоры, лестничная клетка																			
15	Коридоры, лестничная клетка																			
16	Коридоры, лестничная клетка																			
																113,5				



Виды работ	Вид постройки	Вид внутренней отделки	Число этажей				Текущие изменения				
			Этаж	Пол	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов по таблице	Множ.	Процент износа в среднем (по СФР-01/10)	Элементы	Износ в %
Фундамент	каменная										
Стяжка цементная	цементная		6	10	6	15	0,90				
Полы	паркетные		17	10	17	20	3,40				
Стены	штукатурка										
Потолок	штукатурка		30	10	30	15	4,50				
Междверное											
Полы	каменные										
Потолок	штукатурка										
Полы	каменные		9	10	9	20	1,80				
Стены	штукатурка										
Потолок	штукатурка		8	10	8	20	1,60				
Двери	деревянные										
Железные двери	штукатурка		6	10	6	15	0,90				
Теплоизоляция											
Крыша											
Кровля											
Водосток											
Водоотведение											
Сантехника	штукатурка		22	10	22	15	3,30				
Воск											
Лепка											
Другое											
Итого работ	штукатурка		3	10	3	20	0,60				

Итого: 100 - x x x  
 100 - x x x  
 16,85

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



### Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: 1

Идентификация: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

2	3	4	Удельный вес по таблице (гр)	Поправка к удельному весу в зависимости от состояния	Удельный вес электр. элементов в отделке (гр)	Класс, Ж	Процент износа к строительному (гр. 7/гр. 9)*100	Текущие изменения износа в %		
								10	11	
										элементы
Фундаменты	ЖБбетон		4	10	4	15	0.60			
Входы и их наружная отделка	Карпоситовые		18	10	18	20	3.60			
Контроль	Карпоситовые		5	10	5	15	0.75			
Чердачные	ЖБбетон		8	10	8	15	1.20			
Междупоэтажные	ЖБбетон									
Надповерхностные										
Крыша	Защита цемента		11	10	11	20	2.20			
Полы	Линолеум и др.		10	10	10	20	2.00			
Лестницы	Дубовые ступени		10	10	10	20	2.00			
Дверные	штукатурка									
Внутренняя отделка	штукатурка обои		12	10	12	15	1.80			
Голландия										
Одослово	водонепроницаемая		7.2	10	7.2	15	1.08			
Электросиловые	металлические		4.8	10	4.8	15	0.72			
Редит										
Плэфин										
Импилаци										
Весты										
Голце работы	штукатурка		4	10	4	20	0.80			
Итого: 100								x	x	x
Итого: 94.80								16.45		

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

Примечание

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Бизнес-центра 2-6/1 ул. (пер.) №

Этаж	Контур	Объем	Средняя полезная площадь	Объемные показатели	Функциональное назначение помещений по плану	Показатели по этажному плану в кв. м. (без учета помещений под вспомогательными													Итого	Средний
						жилые	нежилые	вспомогательные	технические	вспомогательные	подзем. парков. места	вспомогательные	технические	вспомогательные	подзем. парков. места	вспомогательные	технические	вспомогательные		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
2-6/1-2005	01	5	1	3,75 x 4,35	Жилая						5,1									
	01	2	2	5,60 x 4,95	Жилая				23,2											
	01	3	3	5,65 x 4,65	Жилая				23,4											
	01	4	4	4,15 x 7,80	Жилая				7,5											
				<i>Итого:</i>					46,6								46,6			

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Итого, %	Процент износа к строению (р. 7.49. б) x 100	Тяжелые изменения износа в %	
								элементы	строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	250		
Стены и их наружная отделка	бетон		34	10	34	20	280		
Перегородки	бетон								
перегородки	кардачное	пиробетон	16	10	16	15	240		
	междуполочное								
	надподвальное								
Крыша	защитная штукатурка		7	10	7	20	140		
Полы									
Прочие	оконные	штук. штукатурка							
	дверные	штук. штукатурка	8	10	8	20	160		
Самостоятельные и вспомогательные устройства	Внутренняя отделка	штук. штукатурка	4	10	4	15	60		
	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжение								
	вентиляция								
	электроосвещение	неисправность	3	10	3	15	45		
	радио								
	телефон								
	лифты								
Прочие работы	штук. штукатурка		10	10	10	20	200		

Итого: 100  
 2200 16.45 x x

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

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

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа в строении (пр. 9) x 100	Текущие изменения износа в %	
								аппарата	строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобетон		5	10	5	15	0,75		
1) Стены и их наружная отделка	кирпичная		19	10	19	20	3,80		
2) Перегородки	кирпичные		5	10	5	15	0,75		
перегородки	каркасная	железобетон							
	междуэтажная	железобетон	9	10	9	15	1,35		
	надподвальное								
Крыши	железобетонная чердак		6	10	6	20	1,20		
Полы	деревянные		10	10	10	20	2,00		
Двери	деревянные		11	10	11	20	2,20		
	деревянные	простые							
Внутренняя отделка	использована		8	10	8	15	1,20		
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	железобетонная	8,2	10	8,2	15	1,23		
	водопровод	железобетонная							
	канализация	железобетонная							
	протек водоснабжен. линии								
	электроосвещение	железобетонное	4,5	10	4,5	15	0,68		
	радио								
	телефон								
вентиляция									
лифты			5	10	5	20	1,00		
ИТОГО						100			

Итого: 100  
 10000  
 18,62 x x  
 процент износа (стр. 9) x 100 / удельный вес (стр. 7) = 18,62





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к проектному плану здания (строения) ... ул. (пер.) № ...

Table with columns for floor number, room number, area, and other technical specifications. Includes handwritten entries for rooms A1 through A7 and B, with corresponding areas and other data.

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Тракторостроительное З-В

ул. (пер.) №

этаж

№	Код	Наименование помещения	Объем помещения по адресу (куб. метры)	Список по этажному плану в кв. м. помещений: этажей, подвальных помещений																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Ванная	Ванная	5.60 x 1.45																	
2	Спальня	Спальня	12.35 x 5.60																	
3	Спальня	Спальня	8.00 x 5.60	63.1																
4	Ванная	Ванная	3.09 x 1.40	58.6																
5	Ванная	Ванная	3.65 x 1.98																	
6	Ванная	Ванная	4.46 x 1.65																	
7	Ванная	Ванная	4.80 x 1.76																	
8	Ванная	Ванная	4.10 x 1.70																	
9	Ванная	Ванная	4.10 x 1.40																	
10	Ванная	Ванная	3.07 x 1.40																	
11	Спальня	Спальня	40.75 x 5.60																	
12	Ванная	Ванная	5.60 x 4.48	116.2																
13	Ванная	7.80 x 5.80 x 1.65 (общ. к. 5.3)		16.8																
14	Ванная	3.48 x 3.42		24.7																
15	Ванная	5.60 x 4.45		24.9																
		всего по объекту:		15.1																
				230.2	130.9															561.1

### ЕКСПЛІКАЦІЯ

в користуєнному плані збудня (строєння) Братиславської 2-ї ул. (пер.) №

Примітка

№ п/п	Дата виміру	Площа приміщення	Площа приміщення за всіма категоріями	Категорії приміщень												Ітого		
				Житлові	Офісні	Складські	Торговельні	Ресторанні	Кав'ярні	Ділові	Інші	Інші	Інші	Інші	Інші			
1	15.11.17	510 x 2.25																
2		192 x 4.98																
3		400 x 3.04																
4		490 x 2.54																
5		7.05 x 3.53																
6		3.93 x 1.80																
7		2.25 x 1.93																
8		2.25 x 1.85																
9		4.02 x 2.25																
10		1.93 x 1.30																
11		5.18 x 2.25																
12		1.13 x 1.40																
13		2.22 x 2.01																
14		2.76 x 1.30																
15		2.23 x 2.25 (190.000)																
16		5.10 x 2.25																
17		1.95 x 1.20																
18		3.63 x 1.44																
19		5.25 x 3.25																
20		5.17 x 2.25																

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ) *Бурлашевский № 2/611* ул. (пер.) №

Планировка или поэтажный план для размещения объектов в кат. объектов недвижимости за исключением жилищ

Дата выдачи	Литер. на лист	Этаж	Литер. этаж	Литер. контр. этаж	Назначение помещений	Формат площади, площадь по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначена для размещения												Итого																																		
							Жилая	Жилая - коммуналь.	Жилая - служеб.	Жилая - для размещения инвалидов	Жилая - для размещения инвалидов - I группы	Жилая - для размещения инвалидов - II группы	Жилая - для размещения инвалидов - III группы	Жилая - для размещения инвалидов - IV группы	Жилая - для размещения инвалидов - V группы	Жилая - для размещения инвалидов - VI группы	Жилая - для размещения инвалидов - VII группы	Жилая - для размещения инвалидов - VIII группы		Жилая - для размещения инвалидов - IX группы	Жилая - для размещения инвалидов - X группы	Жилая - для размещения инвалидов - XI группы	Жилая - для размещения инвалидов - XII группы																														
				21	Жилая	6,15 x 9,38	33,1																																														
				22	Жилая	5,42 x 2,80	15,2																																														
				23	Жилая	5,42 x 2,87	15,0																																														
				24	Жилая	2,77 x 5,37	14,8																																														
				25	Жилая	5,37 x 2,86	15,7																																														
				26	Жилая	5,76 x 2,40	31,2																																														
						Итого по этажам	142,8																																														
						Итого по плану																																															
						Итого по зданию																																															
						Итого по объекту																																															

Пояснение

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (стреленка) Бизнес-центры № 1-4/Н ул. (пер.) №

Этаж	Площадь пола, кв. м	Этаж	Площадь пола, кв. м	Этаж	Площадь пола, кв. м	Этаж	Площадь пола, кв. м	Этаж	Площадь пола, кв. м	Площадь по инструментальному обмеру в кв. м, среднеарифметические (по измерениям)								Итого							
										А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	З		И	К	Л	М			
1	328,4	1	126,8	2	152,2	3	138,1	4	147,3	5	160,0	6	175,8	7	185,8	8	200,0	9	200,0	10	218,0	11	250,0		
2	108,2	1	108,2	2	108,2	3	108,2	4	108,2	5	108,2	6	108,2	7	108,2	8	108,2	9	108,2	10	108,2	11	108,2	12	108,2
3	23,9	1	23,9	2	23,9	3	23,9	4	23,9	5	23,9	6	23,9	7	23,9	8	23,9	9	23,9	10	23,9	11	23,9	12	23,9
4	48,7	1	48,7	2	48,7	3	48,7	4	48,7	5	48,7	6	48,7	7	48,7	8	48,7	9	48,7	10	48,7	11	48,7	12	48,7
5	650,5	1	650,5	2	650,5	3	650,5	4	650,5	5	650,5	6	650,5	7	650,5	8	650,5	9	650,5	10	650,5	11	650,5	12	650,5
6	42,1	1	42,1	2	42,1	3	42,1	4	42,1	5	42,1	6	42,1	7	42,1	8	42,1	9	42,1	10	42,1	11	42,1	12	42,1
7	58,7	1	58,7	2	58,7	3	58,7	4	58,7	5	58,7	6	58,7	7	58,7	8	58,7	9	58,7	10	58,7	11	58,7	12	58,7
8	30,0	1	30,0	2	30,0	3	30,0	4	30,0	5	30,0	6	30,0	7	30,0	8	30,0	9	30,0	10	30,0	11	30,0	12	30,0
9	30,0	1	30,0	2	30,0	3	30,0	4	30,0	5	30,0	6	30,0	7	30,0	8	30,0	9	30,0	10	30,0	11	30,0	12	30,0
10	174,8	1	174,8	2	174,8	3	174,8	4	174,8	5	174,8	6	174,8	7	174,8	8	174,8	9	174,8	10	174,8	11	174,8	12	174,8
	459,4	1	459,4	2	459,4	3	459,4	4	459,4	5	459,4	6	459,4	7	459,4	8	459,4	9	459,4	10	459,4	11	459,4	12	459,4
11	28,0	1	28,0	2	28,0	3	28,0	4	28,0	5	28,0	6	28,0	7	28,0	8	28,0	9	28,0	10	28,0	11	28,0	12	28,0
12	36,0	1	36,0	2	36,0	3	36,0	4	36,0	5	36,0	6	36,0	7	36,0	8	36,0	9	36,0	10	36,0	11	36,0	12	36,0
13	318,5	1	318,5	2	318,5	3	318,5	4	318,5	5	318,5	6	318,5	7	318,5	8	318,5	9	318,5	10	318,5	11	318,5	12	318,5
14	48,3	1	48,3	2	48,3	3	48,3	4	48,3	5	48,3	6	48,3	7	48,3	8	48,3	9	48,3	10	48,3	11	48,3	12	48,3
15		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12	
16	48	1	48	2	48	3	48	4	48	5	48	6	48	7	48	8	48	9	48	10	48	11	48	12	48
17	6,8	1	6,8	2	6,8	3	6,8	4	6,8	5	6,8	6	6,8	7	6,8	8	6,8	9	6,8	10	6,8	11	6,8	12	6,8
18	5,0	1	5,0	2	5,0	3	5,0	4	5,0	5	5,0	6	5,0	7	5,0	8	5,0	9	5,0	10	5,0	11	5,0	12	5,0
19	5,8	1	5,8	2	5,8	3	5,8	4	5,8	5	5,8	6	5,8	7	5,8	8	5,8	9	5,8	10	5,8	11	5,8	12	5,8
20	1,2	1	1,2	2	1,2	3	1,2	4	1,2	5	1,2	6	1,2	7	1,2	8	1,2	9	1,2	10	1,2	11	1,2	12	1,2

К ПОРЯДОК НУМЕРАЦИИ (СТРОЕНИЯ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Л.1 (стр.) №

Примечание

1	2	3	4	5	6	7	18														19						
							20		21		22		23		24		25		26			27					
Дело №	Лист №	Этаж	Площадь	Объем	Имя	Адрес	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Итого	Всего		
9						Иванов Иван Иванович	815 x 5.80	517																	517	517	
10						Иванов Иван Иванович	808 x 5.80	515																		515	515
11						Иванов Иван Иванович	5.80 x 5.56	268																		268	268
12						Иванов Иван Иванович	818 x 8.08	49																		49	49
13						Иванов Иван Иванович	818 x 8.08 (проект)	49																		49	49
14						Иванов Иван Иванович	1185 x 850 (818 x 818) (проект)	1019																		1019	1019
						Иванов Иван Иванович	1185 x 850 (проект)	1019																		1019	1019

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

2	3	4	5	6	7	8	9	10		
								внешние	внутренние	
Фундаменты	<u>штукатурка</u>			10	10	10	15	150		
Стены и перегородки	<u>штукатурка</u>			34	14	34	20	180		
Перегородки	<u>штукатурка</u>									
Полы										
Потолки										
Кровля	<u>штукатурка</u>			4	10	4	20	140		
Двери	<u>штукатурка</u>			8	10	8	20	160		
Окна	<u>штукатурка</u>			8	10	8	20	160		
Деревянные	<u>штукатурка</u>									
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>			4	10	4	15	60		
Санитарно-технические работы										
Водопровод										
Канализация										
Система водоснабжения										
Ванны										
Электропроводка	<u>штукатурка</u>			3	10	3	15	45		
Лифты										
Телефон										
Вентиляция										
Лестницы										
Прочие работы	<u>штукатурка</u>			10	10	10	20	200		

Итого: 100 / 100 \* 100 = 100

или износа, 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

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по объему	Повреждения вследствие износа в процентах	Удельный вес поврежденной части в процентах	Износ, %	Процент износа к строению (по формуле 100)	Текущие износительные затраты в %		
								арендатора	собственника	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	капитальный		10	10	10	15	150			
Стены и наружная отделка	капитальный		34	10	34	20	680			
Перегородки	капитальный									
Полы	капитальный		16	10	16	15	240			
Потолки										
Двери	капитальный		7	10	7	20	140			
Окна	капитальный		8	10	8	20	160			
Мебель	капитальный		8	10	8	20	160			
Деревянные отделочные работы	капитальный		4	10	4	15	60			
Санитарно-технические работы	капитальный		3	10	3	15	45			
Прочие работы	капитальный		10	10	10	20	200			

Итого: 100 × 18,55 = 1855

или износительные затраты к 100 кв. м формула:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$   $\frac{18}{100} = 18\%$

№ п/п	Датум оцінки	№ об'єкта	Категорія	Місце знаходження	Площа приміщення	Площа земельної ділянки	Технічний стан об'єкта										Всього							
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12	13	14	15	16	17
1	2021.07.01	1	1	Київська обл., м. Київ, вул. ...	...	...	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2		2	2	Київська обл., м. Київ, вул. ...	...	...	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Категорія об'єкта: (строєння)

№ об'єкта: 2-6/1

Лист (стор.) №

ЕКСПЛІКАЦІЯ

Примітка:

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 1/1 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 6  
 № кадастровости \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								Удельный вес по таблице	Удельный вес по проекту	
Крыша	Керамическая		9	15	9	15	135			
Стены и пол наружная отделка	Керамическая		17	15	17	20	340			
Перегородки	Керамическая									
Полы	Керамическая		12	15	12	15	180			
	Бетонная									
	Напольная									
Крыша	Керамическая		8	15	8	20	160			
Полы	Керамическая		6	15	6	20	120			
	Бетонная									
Полы	Керамическая		24	15	24	20	540			
	Бетонная									
Внутренняя отделка	Шпатель под		2	15	2	15	630			
Санитарно-технические работы	Установка									
	Видеонаблюдение									
	Сварочные работы									
	Прочие водоснабжение									
	Водяные									
	Электроосвещение	Электричество		11	15	11	165			
	Работы									
	Работы									
	Работы									
	Работы									
Прочие работы	Прочие		8	15	8	20	260			

Итого: 100  
 100-00 18-50 X X

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

13. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 11/21 Год постройки 2011 Число этажей 1  
 № 11/21 Вид внутренней отделки штукатурка

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								штукатурка	в
Фундаменты	бетон			10	10	10	15	150	
Стены и межэтажные перегородки	штукатурка			34	20	34	20	680	
Перегородки	штукатурка								
Полы	бетон			16	10	16	15	240	
Потолки									
Двери									
Окна									
Крыша									
Своды	бетон			8	10	8	20	160	
Лестницы									
Двери	дерево			8	10	8	20	160	
Внутренняя отделка									
Полы									
Водопровод									
Канализация									
Системы водоснабжения									
Вентиляция	штукатурка			3	10	3	15	45	
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Двери									
Прочие работы									

Итого: 100  
 19.00 10-35 x x

коэффициент износа, выраженный в % по формуле:  $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{нормативный вес (стр. 7)}}$  (8)

Этаж	Площадь	Удельный вес по площади	Пол	Удельный вес в объеме	Историческая		Современная		Удельный вес по объему	Пол	Удельный вес в объеме
					Литера	Удельный вес по площади	Пол	Удельный вес в объеме			
Пол	35	10	35	Историческая	11	10	11	Современная	11	10	11
	30	10	30	Историческая	26	10	26	Современная	26	10	26
	6	10	6	Историческая	4	10	4	Современная	4	10	4
	5	10	5	Историческая	13	10	13	Современная	13	10	13
Литера	7	10	7	Историческая	7	10	7	Современная	7	10	7
	14	10	14	Историческая	14	10	14	Современная	14	10	14
Литера	4	10	4	Историческая	4	10	4	Современная	4	10	4
	100	100	100	Историческая	100	100	100	Современная	100	100	100

Легше восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Этаж	№ сборки	№ здания	Минимум	Стоимость	Поправки к стоимости (коэффициент) на				Стоимость с поправками	Коэффициент (орыба, оуи, оуа, оуа, оуа)	Процент от факт. стоимости, руб	Процент от факт. стоимости, руб
					уменьшения	увеличения	спец. назначения	и др.				
Пол	26	30	10	166	1.00	1.00	0.95		6.14	13875	16376	17
Литера	3	35	10	133	0.94	1.00	0.95		11.34	1465	31263	18
Литера	4	35	10	143	1.00	1.00	0.95		14.33	511	8326	18
Литера	4	35	10	147	1.00	1.00	0.95		14.33	511	8326	18
Литера	4	35	10	147	1.00	1.00	0.95		14.33	511	8326	18

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Площадь	Удельный вес по сборке	Поправка	Удельный вес в составе	Плиты	Удельный вес по таблице	Площадь	Удельный вес в поправках	Плиты	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес в поправках
улицы												
дворы/бродяки												
улицы												
улицы работы												

Код КО	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Статусность, актуальность по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость, количество и поправки	Количество (рубли, руб. и копейки, коп.)	Итого стоимость, руб.	Поправка к стоимости	Итого стоимость (рублей), руб.
					удельный вес	формулы сложности	коэффициент работы									
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
улицы	7	06	м <sup>3</sup>	36,6	1,00	1,00	0,95				34,77	62	2756	18	1768	
дворы	8	03	м <sup>3</sup>	11,10	0,79	0,25	0,95				10,41	160	1666	20	1833	
улицы	9	03	м <sup>3</sup>	11,10	0,79	0,25	0,95				10,41	37	305	20	305	
дворы	4	03	м <sup>3</sup>	11,10	0,68	0,25	0,95				8,96	20	199	20	143	
улицы	4	03	м <sup>3</sup>	11,10	0,68	0,25	0,95				11,73	24	252	0	252	
дворы	4	06	м <sup>3</sup>	-	1,00	1,00	0,95				25,05	3672	320,04	78	7337	

XI. Техническое описание служебных пристроев

Элементы конструкции элементов	Элементы			Элементы			Элементы		
	Литера	Угловой вес по таблице	Площадь	Угловой вес по таблице	Площадь	Угловой вес по таблице	Площадь	Угловой вес по таблице	Площадь
Итого		100	я			100	я		
Итого		100	я			100	я		

XII. Исчисление стоимости служебных пристроев

Наименование пристроев	№ сборки	№ кабинета	Угловатость	Стоимость элементов пристроев	Поправки к стоимости (коэффициент) на		Стоимость пристроев всего в приращении	Количество листов, фотоматериалов, карт	Плоскостной вес, кг	Коэффициент износа	Реализованная стоимость, руб
					Угловой вес	Климатический район					
пристрой	4	38	4/3	11891	0,76	0,95		226	13495	45	7162
пристрой	4	39	4/3	1185	0,65		1243	1385	1907	0	1907

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

наименование объекта и участка	Материал конструкции	Размер		Площадь, кв. м	на обрешетку	№ забора	Кол-во секций	Стоимость изделия по таблице	Порядок по инвентаризационной ведомости	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
		длина, м	высота, м (толщина, м)									
забор	металлический	4875	2,0	9750	4	107	шт	10,7		436	0	436
забор	металлический	38,2	1,05	40,11	26	150	шт	9,2		1216	15	1034
бордюр	бетонный	455	2,30	1046,5	4	107	шт	10,7		49	0	49
забор	металлический	3523	2,0	7046	7	106	шт	23,9		3664	20	2931
бордюр	бетонный	7,4	1,60	11,84	4	107	шт	10,7		79	20	63
каменная	бетонная	0,95	0,50	0,475	26	151	шт	12,6		32	0	32
каменная	бетонная	0,95	0,50	0,475	26	151	шт	22,6		32	0	32
металлический	металлический			216,5	26	156	шт	11,2		2445	0	2445
забор	металлический	15,60	3,0	46,8	4	105	шт	39,5		600	0	600
бетонный бордюр				1412	26	158	шт	4,8		1778	40	1067

XIV. Общая стоимость (в рублях)

	Особняк строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
19	143527	525569	15402	2329	15011	71669	173940	542567

Исполнитель			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
	Васильев А.В.	[подпись]	М.С.Сидорова	[подпись]	Тимошенко А.В.	[подпись]



КП.1

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

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

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

№ 17-го января 2014 г. № 61/001/14-24041	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:83
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	347540 Ростовская область, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-в/1		
2	Основная характеристика:	площадь	750 кв	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Бетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2907240.25		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	61:31:0110116:4		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	8273		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Фискал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области		

Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)	<i>С.И.И.</i>	Исполнитель А.С. [подпись]
--	---------------	-------------------------------



Исполнитель  
А.С. [подпись]

КП.2

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

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"17" января 2014 г. № 61/001/14-24041			
Кадастровый номер:	61:31:0110116:83		

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

4

Масштаб 1: 300

Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)	 М.П.	(инициалы, фамилия)
--	----------	---------------------





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

**Выдано 22 июля 2020 года**

Президент  Ю.В. Козырь

0000543 \*

ООО «ИТ ГАРАНТ», г. Москва, 2020 г., 1000004.8



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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
 107078, г. Москва, в/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. заявителя или 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 12.08.2021

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 28 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

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

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 15.03.2021 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 15 марта 2021 г.

Дата составления выписки 15 марта 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков





Присоединение к Руководству по оценке стоимости договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

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

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011178709 от  
22.06.2021 г.**

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 - Проконенко Сергей Петрович	
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
<b>Паспортные данные:</b>	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
<b>ИНН:</b>	615504890185	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третья лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>Гарантии, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие</i>	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим 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. <i>Гарантии, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие</i>		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателем при осуществлении оценочной деятельности. <i>Гарантии, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие</i>		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,058%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>Гарантии строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
<b>По одному страховому случаю:</b>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00ч. 00 мин. 04.07.2021 г. до 23 ч. 00 мин. 03.07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии, <b>первый взнос в плюс</b>		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2021	
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 сообщать Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011178709



0011178709





к Руководству ООО «Зетта Страхование» (Приложение к договору страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»)

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

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

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

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



0011025501



0011025501

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

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

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

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

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

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

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

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




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

## ПОЛИС № 022-073-005687/20

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при одновременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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

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

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.



ПРОШЕНО И  
ПРОНУМЕРОВАНО 196  
*(Сто девяносто шесть)* ЛИСТОВ

