

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 03-12/21

Отчет № 03-12/21

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПРОЛЕТАРСК, УЛ.
ТРАНСПОРТНАЯ, 2-В, 2-В/1
ПО СОСТОЯНИЮ НА 24.12.2021 года**

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
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
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
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>Описные 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>	36
2.11.7. <i>Выводы</i>	36
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	38
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	38

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.1. <i>Общие положения</i>	40
4.2. <i>Затратный подход</i>	40
4.3. <i>Доходный подход</i>	41
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	42
4.5. <i>Выводы:</i>	43
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	44
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	44
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	46
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	48
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	50
5.5. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке</i>	51
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	52
6.1. <i>Методология</i>	52
6.2. <i>Выбор аналогов</i>	52
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	54
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок:</i>	57
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений</i>	58
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	60
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	60
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i>	61
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода</i>	66
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	66
7.5. <i>Определение ставки капитализации</i>	69
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости</i>	70
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	75
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	76
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	77
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.	77
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	78
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.	81
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:	101
П 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)	186

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 №29 от 20.12.2021 года.

Период проведения оценки: с 20.12.2021 по 24.12.2021 года.

Дата оценки: 24.12.2021 года.

Дата составления Отчета: 24.12.2021 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	6 105 000	5 588 743	1	0	6 105 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	132 000	142 588	1	0	132 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	69 000	74 535	1	0	69 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 161 000	1 254 130	1	0	1 161 000
Всего по объекту	7 467 000	7 059 996	1	0	7 467 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	6 020 000	6 502 898	1	0	6 020 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 307 000	2 492 057	1	0	2 307 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	2 085 000	2 252 250	1	0	2 085 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	5 036 000	5 439 966	1	0	5 036 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	15 585 000	16 835 160	1	0	15 585 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	12 285 000	13 270 449	1	0	12 285 000
Всего по объекту	43 318 000	46 792 779			43 318 000
Всего	50 785 000	53 852 776			50 785 000

Затратный подход – не применялся.

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 1. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	6 105 000,00	–	6 105 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090	132 000,00	22 000,00	110 000,00
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	69 000,00	11 500,00	57 500,00
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 161 000,00	193 500,00	967 500,00
Всего по объекту	7 467 000,00	227 000,00	7 240 000,00
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	6 020 000,00	–	6 020 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 307 000,00	384 500,00	1 922 500,00
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075	2 085 000,00	347 500,00	1 737 500,00
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0076	5 036 000,00	839 333,33	4 196 666,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	15 585 000,00	2 597 500,00	12 987 500,00
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	12 285 000,00	2 047 500,00	10 237 500,00
Всего по объекту	43 318 000,00	6 216 333,33	37 101 666,67
Всего	50 785 000,00	6 443 333,33	44 341 666,67

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 24.12.2021 года составляет округленно:
50 785 000,00

(Пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

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

44 341 666,67

(Сорок четыре миллиона триста сорок одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №29 от 29.12.2021г.

к Договору №Н-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составленного Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Ижнепер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))	Земельный участок и иные помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а:			
	№ 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	61:31:000000:0390	
	3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ш, Этажность 1	61:31:000000:0389	
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:000000:0393	
Земельный участок и иные помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а/1:				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи 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	
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:000000:2429	
	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75	
	4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110116:76	
	5	Привоз-сборочный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110116:77	
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273, Литер В, Этажность 1	61:31:0110116:83		
Земельный участок и иные помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а/1:				
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
	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.
	2	Здание электростанция, производственное, общей площадью 53,6 кв.м	61:31:000000:0390	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.
	3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ш, Этажность 1	61:31:000000:0389	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:000000:0393	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.
	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.
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:000000:02429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г.
	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г. № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г.

	4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:011011 6:76	61 АЕ № 134392 от 31.08.2009 г.А № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г
	5	Применительно-сдаточный цех, производственный, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:011011 6:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.А № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009 г
	6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 5273. Литер Б. Этажность 1	61:31:011011 6:83	61 АН № 437017 от 13.05.2014 г.А № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г
Сведения об оценщиках				
	ФНО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
Протопо нко Сергей Петрович		Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей ПОО-0011178709 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года по 03 июля 2022 года.
	Исполнитель принимает на себя диспозитивную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года.			
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности.</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности:</p> <p>«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.</p> <p>Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»»</p>			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», и соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указами ЦБ РФ от 25.08.2013г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в залог инвестиционных паев».</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>			
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой</p>			

	стоимость (звездик в действии на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).	
Дата оценки	24.12.2021 г.	
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.	
Документы, на которых должно основываться мнение	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, строительно-технической и геоинженерной экспертизы объектов оценки, саженно-гидрологической и экологической экспертизы. 3. Оценка проводится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценками делая допущения, что все предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.	
Суждение о возможности принятии решения, в котором указывается на возможность	От Заказчика не требуется проводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может заключаться истинная стоимость.	
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион и Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»	Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт»	
Генеральный директор Е.В. Крайченко	Генеральный директор М. П. 	
		

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 12 августа 2021года – 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- 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 №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 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 форме¹.

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

¹ 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

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

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

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

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

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	10	0%	0%	10

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Таблица 8. Характеристики элементов зданий

Объекты	Здание электростанции	Здание насосной	Здание производственного склада	Административный корпус	Главный корпус	Разборочный цех	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.

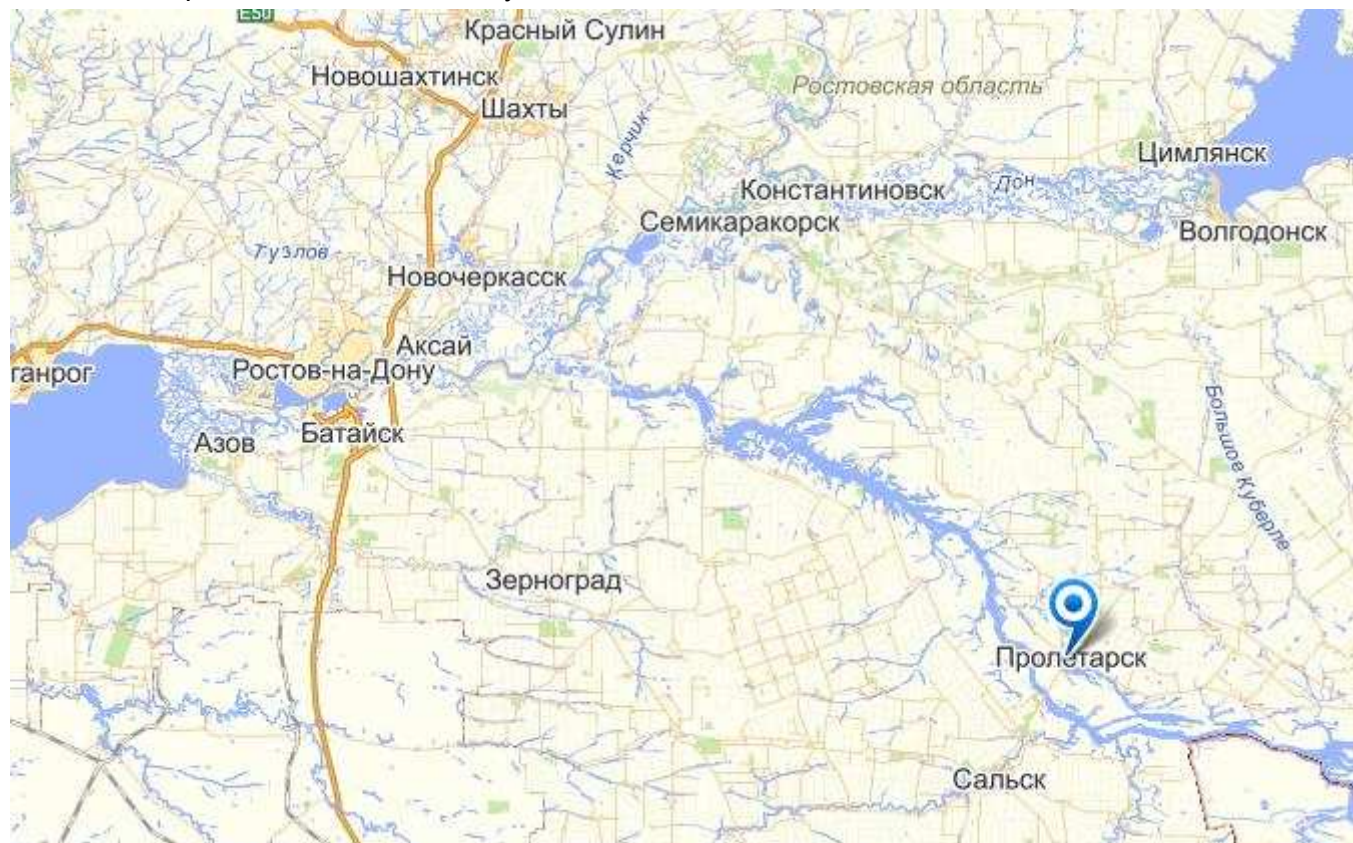


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



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 рынке¹ 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.

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

Таблица 9. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
Основные характеристики складских помещений класса «А+»		
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
Основные характеристики складских помещений класса «А»		
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
Основные характеристики складских помещений класса «В+»		
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>8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права</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">Земельные участки под промышленную застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,84</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,75</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под офисно-торговую застройку</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		Земельные участки под промышленную застройку				Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85	Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76	Земельные участки под офисно-торговую застройку				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 style="text-align: center;">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">Земельные участки под ИЖС</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">Земельные участки под ИЖС</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">Земельные участки под объекты рекреации</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,78</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под ИЖС				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	Земельные участки под ИЖС				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	Земельные участки под объекты рекреации				Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,78
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																									
Земельные участки под промышленную застройку																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76																																																																								
Земельные участки под офисно-торговую застройку																																																																											
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																																																																									
Земельные участки под ИЖС																																																																											
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																																																																								
Земельные участки под ИЖС																																																																											
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																																																																								
Земельные участки под объекты рекреации																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,78																																																																								

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата сделки/предложения.

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

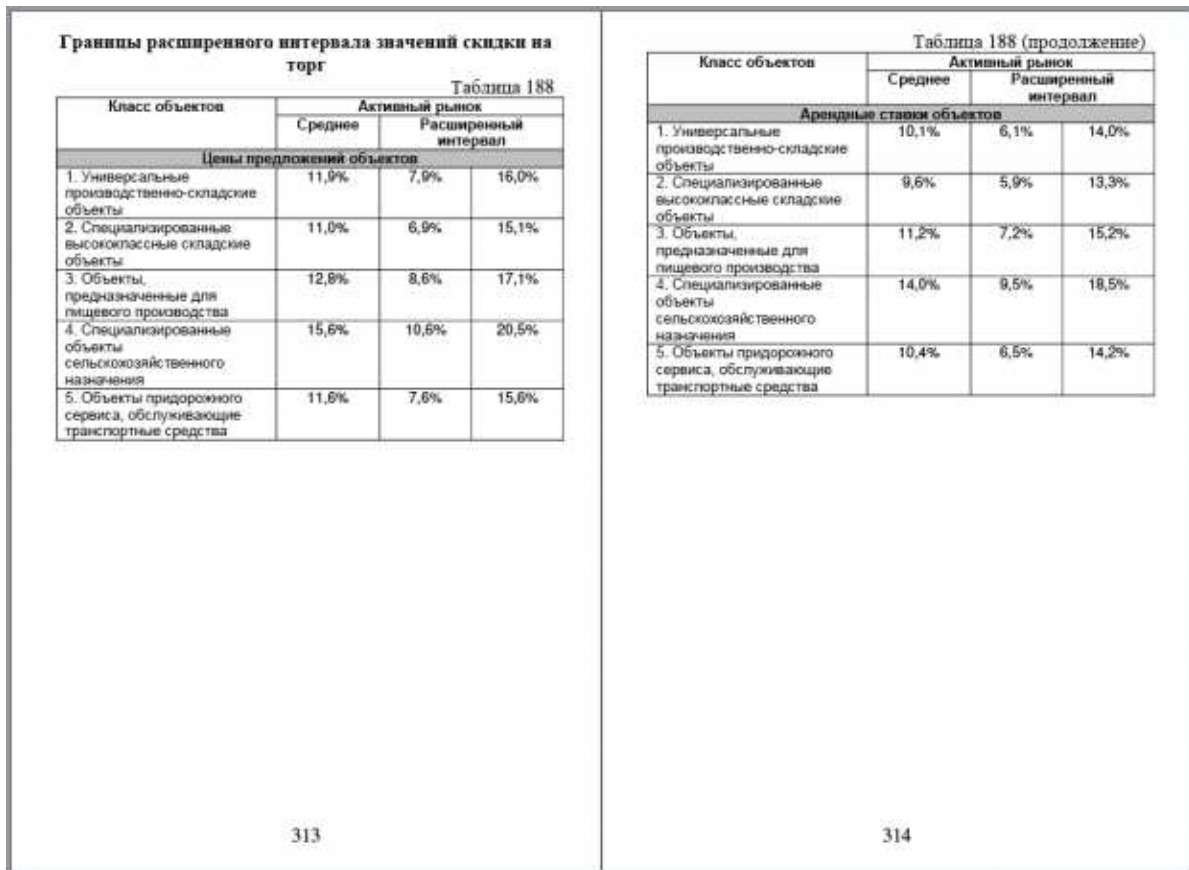


Рис. 5. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

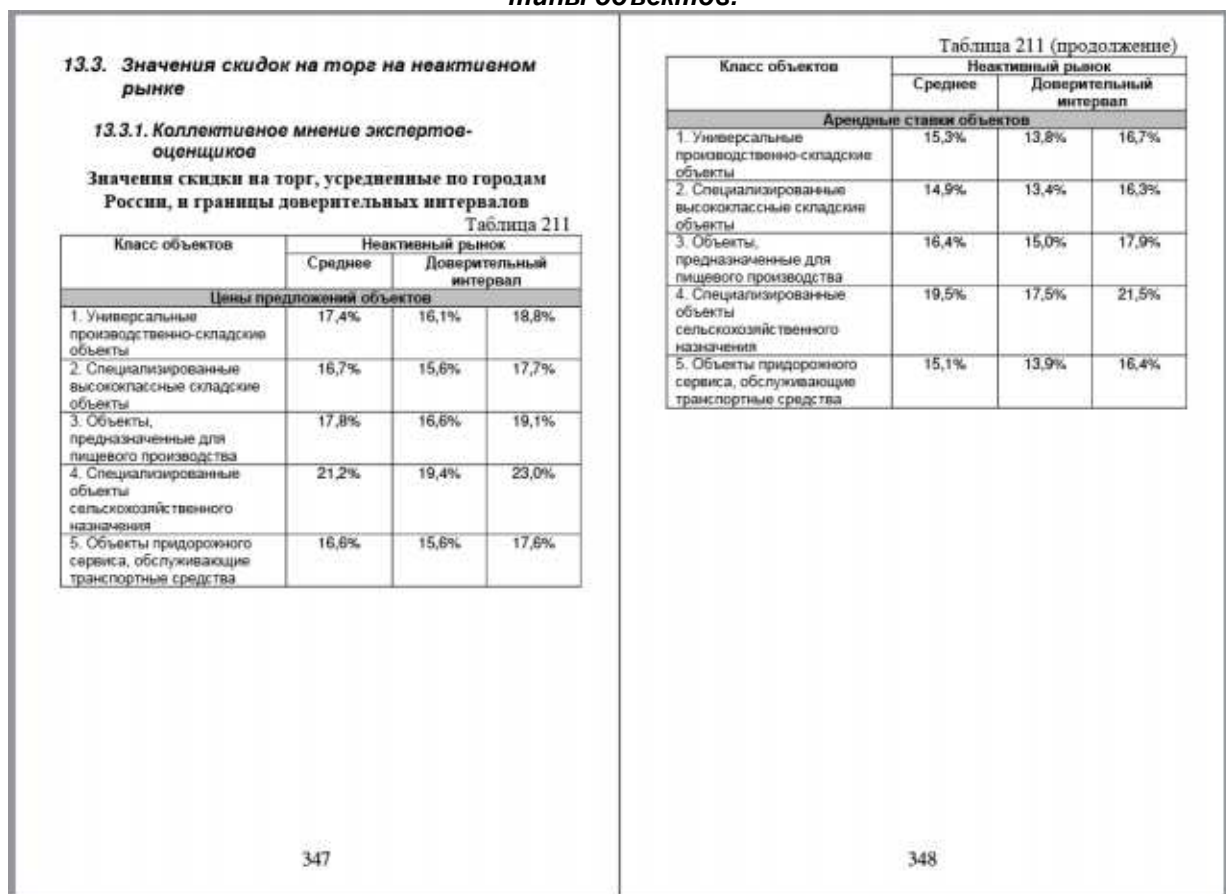


Рис. 6. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

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

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,8%
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%	18,8%
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	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,8%
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	
Цены предложений объектов			
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%	11,9%	24,1%

293

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

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

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

79

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

80

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

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

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

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

Таблица 72
г. Москва

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	1,29	1,33
5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 73
г. Санкт-Петербург

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	1,06	1,09
10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
>20000	0,65	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00

Таблица 74

Таблица 75
города с численностью менее 1 млн. чел.

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

Таблица 76
усредненные данные по России

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

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

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

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

Таблица 32
Земельный участок. Данные, усредненные по России¹

Площадь, кв.м	аналог				
	<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1000	1,00	1,10	1,15	1,49	1,50
1000-3000	0,83	1,00	1,11	1,21	1,29
3000-6000	0,73	0,83	1,00	1,10	1,14
6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
>10000	0,65	0,78	0,87	0,90	1,00

Таблица 33
Земельный участок под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,20	1,46	1,54
1-2,5	0,80	1,00	1,10	1,31	1,39
2,5-5	0,70	0,87	1,00	1,11	1,21
5-10	0,69	0,78	0,88	1,00	1,04
>10	0,65	0,72	0,82	0,90	1,00

Таблица 34
Земельный участок под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (бытового назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м	аналог				
	<0,1	0,1-0,3	0,3-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,10	1,20	1,44	1,51
0,1-0,3	0,80	1,00	1,10	1,30	1,32
0,3-1,0	0,70	0,90	1,00	1,15	1,18
1,0-3,0	0,70	0,78	0,88	1,00	1,06
>3	0,66	0,76	0,82	0,90	1,00

¹ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку. Усредненные данные по России. Доверительный интервал

Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 5000 кв.м (0,5 га)

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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого 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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого 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	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
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	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта ³⁰	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

³⁰ 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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного 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	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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.			
Таблица 138			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73
Удельная арендная ставка			
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, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

245

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 139			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
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	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
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	0,64	0,80

246

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.

Оборот организаций по итогам января-июня 2021 года составил 2 304,7 млрд рублей или 118,7% к уровню января-июня 2020 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями сельского хозяйства; добычи полезных ископаемых; обрабатывающих производств; обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха; водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений; строительства; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; деятельности профессиональной, научной и технической; образования; деятельности в области здравоохранения и социальных услуг; в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений.

Индекс промышленного производства области по итогам января-июня 2021 года составил 114% по сравнению с январем-июнем 2020 года (в РФ – 104,4%).

Увеличение объемов отмечается по всем основным видам промышленного производства.

Индекс производства по виду деятельности «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» по итогам января-июня 2021 года составил 115,4% к уровню января-июня 2020 года (в РФ – 108,6%). Отмечается увеличение генерации электроэнергии на 23,7%, пара и горячей воды – на 7,3%, газообразного топлива – на 15,4%. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 94,1 млрд рублей (в действующих ценах на 20,4% больше, чем за январь-июнь 2020 года) и сформировано 14,5% совокупного объема отгруженной продукции промышленного производства.

По оперативным данным в январе-июне 2021 года по полному кругу организаций освоено 155,9 млрд рублей **инвестиций в основной капитал** или 121,9% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2020 года. Объем частных инвестиций (по оперативным данным) составил 134,1 млрд рублей, индекс физического объема – 120,3%.

Осуществляется мониторинг реализации включенных в Реестр инвестиционных проектов Ростовской области, насчитывающий на октябрь 2021 свыше 530 проектов, общий объем инвестиций по которым составляет свыше 550 млрд рублей, в том числе 47 проектов на сумму 315,1 млрд рублей из перечня приоритетных проектов «100 Губернаторских инвестиционных проектов» (далее – Перечень).

В январе-июне 2021 года хозяйствами всех категорий произведено **продукции сельского хозяйства** на 66,5 млрд рублей, что на 0,5% больше, чем в январе-июне 2020 года (по России – рост на 0,2%).

Индекс потребительских цен в июне 2021 года к декабрю 2020 года составил 104,1%. Цены на продовольственные товары выросли на 6,6%, на непродовольственные товары – на 3,2%, на платные услуги населению – на 1,7%.

По итогам января-июня 2021 года **оборот розничной торговли** составил 521,4 млрд рублей, что на 16,8% больше, чем в январе-июне 2020 года (в среднем по России – рост на 10,2%), **оборот общественного питания** – 20,2 млрд рублей и увеличился на 37,2% (в России – на 30,8%). **Объем платных услуг**, оказанных населению Ростовской области в январе-июне 2021 года, составил 126,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 20,6% больше, чем годом ранее (по России – рост на 18,7%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-май 2021 года составила 37 109,8 рублей, что на 8,9% больше, чем в январе-мае 2020 года (в России – на 8,8%). Рост заработной платы наблюдался по всем основным видам деятельности.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области в январе-мае 2021 года по сравнению с январем-маем 2020 года снизилась на 0,3% и составила 1 039,2 тыс. человек.

По состоянию на 1 июля 2021 года **численность зарегистрированных безработных** составила 29,3 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 1,4% против 1,6% на 1 июня 2021 года.

В январе-мае 2021 года крупными и средними организациями области (по оперативным данным) получено около 70,1 млрд рублей **прибыли**, что в 1,8 раза превысило уровень января-мая 2020 года. Убытки составили 41,2 млрд рублей.

Рост прибыли обеспечен предприятиями добычи полезных ископаемых (в 5,4 раза), обрабатывающих производств (в 1,9 раза), торговли (в 2,0 раза).

Удельный вес убыточных организаций по итогам января-мая 2021 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 29,3% (в России – 30,4%) при 35,6% в январе-мае 2020 года.

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

Во второй половине 2021 года наблюдается рост рублевых цен на недвижимость во всех сегментах, обусловленный ростом курса доллара и общей инфляцией.

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

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 134 предложения продаж земельных участков промназначения, пригодных под индустриальную застройку площадью более 0,5 га, представленных на продажу в Ростовской области на дату оценки

Таблица 11. Основные характеристики рынка земельных участков промназначения Ростовской области

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	0,50	10	10,0
Максимальное значение	1 998	300 000	60 000
Среднее значение	23	26 678	13 105
Медианное значение	2	12 000	8 500

Источник: данные move.ru, расчет.

Большинство предложений (70%) сосредоточено в областном центре и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

52% участков имеют площадь менее 2 га.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

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

2.11.6. Рынок производственных комплексов (баз) и цены.

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 122 предложения на продажу производственно - складских комплексов (производственно-складских помещений на выделенном земельном участке). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже. Большая часть из них сосредоточено в областном центре и в крупных городах области.

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

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, тыс.руб.	
Минимальное значение	244,60
Максимальное значение	120 000,00
Среднее значение	19 118,96
Медиана	14 373,72
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,06
Максимальное значение	13,84
Среднее значение	1,53
Медиана	0,80
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	280,00
Максимальное значение	245 300,00
Среднее значение	9 132,47
Медиана	1 960,00
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,80
Максимальное значение	600,00
Среднее значение	52,86
Медиана	29,10

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 19,1 тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 14,4 тыс.руб. за квадратный метр.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

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

2.11.7. Выводы

1. В связи с 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, торгового и масштабного фактора для оцениваемого объекта.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода.

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

¹ 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 значеий 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;
	α_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, σ – 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 137 предложениях продажи земельных участков, пригодных и разрешенных под индустриальную застройку в области на дату оценки. Для окончательного расчета отобраны 7 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 13. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект	Земельный участок	Продам землю промышленного назначения, 3 га, Ростов-на-Дону	Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Калинин	Продажа земли промышленного назначения, 1,4 га, Волгодонск	Продам землю промышленного назначения, 0,79 га, Волгодонск	Продается земля промышленного назначения, 1 га, Нижнеподпольный	Продам землю промышленного назначения, 4 га, Грушевская, ул. данилова	Продам землю промышленного назначения, 52 га, Койсуг, ул. максима горького
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Населенный пункт	Пролетарск							
Адрес	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Ростовская область, Ростов-на-Дону	Ростовская область, Мясниковский район, хутор Калинин	Ростовская область, Волгодонск	Ростовская область, Волгодонск	Ростовская область, Аксайский район, хутор Нижнеподпольный	Ростовская область, Аксайский район, станица Грушевская, ул. данилова	Ростовская область, Азовский район, поселок Койсуг, ул. максима горького
Зона	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Расположение (от города, км)	0							
Расположение (от облцентра, км)		0	5	250	250	31	36	17
Площадь, кв.м.	43 304	30 000	10 000	14 000	7 900	10 000	40 000	520 000
Площадь, га	4,33	3,00	1,00	1,40	0,79	1,00	4,00	52,00
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации							
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да
Газ	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да
Вода	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек							
Цена предложения, руб.	-	10 000 000	3 000 000	3 100 000	2 000 000	2 500 000	12 000 000	182 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 333	3 000	2 214	2 532	2 500	3 000	3 500
Источник		https://rnd.move.ru/objec ts/prodaetsya 1-komnatnaya zemelny uchastok ploschadyu 3 0000 kvm.ploschadyu	https://rnd.move.ru/objec ts/prodaetsya 1-komnatnaya zemelny uchastok ploschadyu 1 0000 kvm.ploschadyu	https://rnd.move.ru/objec ts/prodaetsya 1-komnatnaya zemelny uchastok ploschadyu 1 4000 kvm.ploschadyu	https://rnd.move.ru/objec ts/prodaetsya 1-komnatnaya zemelny uchastok ploschadyu 7 860 kvm.ploschadyu 7	https://rnd.move.ru/objec ts/prodaetsya 1-komnatnaya zemelny uchastok ploschadyu 1 0000 kvm.ploschadyu	https://rnd.move.ru/objec ts/prodaetsya 1-komnatnaya zemelny uchastok ploschadyu 4 0000 kvm.ploschadyu	https://rnd.move.ru/objec ts/prodaetsya 1-komnatnaya zemelny uchastok ploschadyu 5 20000 kvm.ploschadyu

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
		300 sotok rostovskaya aksayskiy m-4 don 1069-y kilometr 6866823897/	100 sotok rostovskaya myasnikovskiy kalinin 6 866451520/	140 sotok rostovskaya volgodonsk 7-ya zavodskaya ul 44 6 8668943890/	86 sotok rostovskaya v olgodonsk 7-ya zavodskaya ul 72 6 850430527/	100 sotok rostovskaya aksayskiy olginskoe sel skoe niinepodpolnyy 68 67436383/	400 sotok rostovskaya aksayskiy grushevskaya ul danilova 68664473 17/	5200 sotok rostovskaya azovskiy kovsug ul maksima gorkogo 6868 824952/
Номер объявления		6866823897	6866451520	6868943890	6850430527	6867436383	6866447317	6868824952

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения, тыс. руб/ га		3 333	3 000	2 214	2 532	2 500	3 000	3 500
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 333	3 000	2 214	2 532	2 500	3 000	3 500
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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 333	3 000	2 214	2 532	2 500	3 000	3 500
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 333	3 000	2 214	2 532	2 500	3 000	3 500
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 700	2 430	1 794	2 051	2 025	2 430	2 835
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен к областному центру	0,74	1	0,83	0,62	0,62	0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент		0,74	0,89	1,19	1,19	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 998	2 167	2 141	2 448	1 805	2 167	2 528
Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром	пром
7. Разрешенное использование	для производственных целей	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 998	2 167	2 141	2 448	1 805	2 167	2 528
8. Величина участка, га	4,33	3,00	1,00	1,40	0,79	1,00	4,00	52,00
Диапазон площадей	2,5-5	2,5-5	1-2,5	1-2,5	до 1	1-2,5	2,5-5	более 10
Корректирующий коэффициент		1,00	0,87	0,87	0,78	0,87	1,00	1,20
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		1 998	1 885	1 863	1 909	1 570	2 167	3 034
9. Инженерные коммуникации								
Электричество	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да
Газ	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Водоснабжение	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да
Корректирующий коэффициент		1,47	1,47	1,47	1,47	1,47	1,47	1,00
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 934	2 768	2 735	2 804	2 306	3 182	3 034
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,12	0,08	0,24	0,11	0,08	0,06	0,13
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 934	2 768	2 735	2 804	2 306	3 182	3 034
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	2 823							
Расчет коэффициента вариации	Среднее	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Квадрат отклонения		12 303	2 980	7 710	366	267 346	128 940	44 352
Среднее квадратов отклонений	66 285							
Среднее квадратичное отклонение	257							
Коэффициент вариации	0,09							

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
Электричество	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да
Газ	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да
Водоснабжение	есть	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	да
Электричество		1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1,158	1
Газ		1,096	1,096	1,096	1,096	1,096	1,096	1
Водоснабжение		1,157	1,157	1,157	1,157	1,157	1,157	1
Корректирующий коэффициент		1,468	1,468	1,468	1,468	1,468	1,468	1,000

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

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 19% (верхняя граница доверительного интервала для неактивного рынка, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

Корректировка на местоположение.

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики

Площадь объекта, га

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

Инженерные коммуникации

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

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

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

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

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

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

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости прав на землю

Показатели	Площадь, кв.м	Средняя скорректированная цена за единицу площади аналогов, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Всего земельные участки	43 304,18		12 125
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	280,0	6 105
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	280,0	6 020

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
Тип	Производственный комплекс (база)	Продам производственное помещение, 54506 м², Аксай, ул. Толпинского	Продажа склада, 2000 м², Ростов-на-Дону, 30	Продаю производственное помещение, 21801 м², Шахты	Производственно-складское здание, 1712.60 м	Продажа склада, 1920 м², Чертково	Продаем производственное помещение, 677 м², Морозовск, ул. Ленина, 271
Тип земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий
Площадь участка, га	4,330	5,451	0,900	8,300	0,526	3,000	0,440
Площадь участка, кв.м.	43 304	54 506	9 000	83 000	5 257	30 000	4 400
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	12 337,60	2 000,00	21 801,00	1 712,60	1 920,00	677,00
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Удаленность от облцентра, км	210	27	0	70	70	300	290
Населенный пункт	Пролетарск						
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Аксай, ул. Толпинского	г. Ростов-на-Дону 30	Ростовская область, Шахты	Ростовская область, Таганрог	Ростовская область, Чертковский район, поселок Чертково	Морозовский р-н г. Морозовск ул. Ленина 271
Дата продажи (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Права на землю	собств	собств	аренда	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	н/д	нет	нет
Водоснабжение	да	да	да	да	н/д	нет	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет		гпм				
Источник		https://md.move.ru/objects/aksay-ul-tolpinskogo-6832777097/	https://md.move.ru/objects/prodaetsya-sklad-ploshchady-u-2000-kvm-rostovskaya-oblast-rostov-na-donu-lugovaya-2-ya-ulicadom-30-6864010945/	https://md.move.ru/objects/prodaetsya-pp-ploshchady-u-21801-kvm-rostovskaya-shahy-rynochnyy-per-79-6849352136/	https://rostov-region.afy.ru/taganrog/kupit-psn/90002332717	https://md.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-kommercheskaya-ndvijimost-ploshchady-u-1920-kvm-rostovskaya-oblast-chertkovskiy-chertkovo-transporthnaya-ul-101-6865300135/	https://md.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-kommercheskaya-ndvijimost-ploshchady-u-677-kvm-rostovskaya-oblast-morozovskiy-morozovsk-ul-lenina-271-6861841289/
Номер объявления		6832777097	6864010945	6849352136	6865605842	6865300135	6861841289
Цена предложения, тыс. руб.		87 700	17 500	120 000	11 600	17 000	4 490
Удельная рыночная стоимость в расчете на кв.метр улучшений, руб.		7 108	8 750	5 504	6 773	8 854	6 632
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной		2 823	2 823	2 823	2 823	2 823	2 823

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торго, тыс. руб./га							
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00
Кoeffициент, учитывающий уторговывание		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,12	1,35	1,00	1,00	0,84	0,84
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,91	0,91	1,00	0,79	0,79	0,91
Площадь участка, га	4,33	5,45	0,90	8,30	0,53	3,00	0,44
Диапазон площадей	2,5-5	5,0-10,0	до 1	5,0-10,0	до 1	2,5-5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь участка		0,88	1,28	0,88	1,28	1,00	1,28
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торго, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		3 129	4 683	3 057	3 524	2 303	3 416
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		17 053	4 215	25 375	1 852	6 908	1 503
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.		70 647	13 285	94 625	9 748	10 092	2 987
Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок		5 726,2	6 642,7	4 340,4	5 691,7	5 256,2	4 412,2
Кoeffициент застройки	0,23	0,23	0,22	0,26	0,33	0,06	0,15

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
Площадь для расчета, кв.м.	10 174	12 338	2 000	21 801	1 713	1 920	677
Цена предложения, руб./кв.м		5 726	6 643	4 340	5 692	5 256	4 412
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Скорректированная цена, руб.		5 726	6 643	4 340	5 692	5 256	4 412
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	аренда	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		5 726	6 643	4 340	5 692	5 256	4 412
3. Условия продажи	публичная оферта	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
Скорректированная цена		5 726	6 643	4 340	5 692	5 256	4 412
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		5 726	6 643	4 340	5 692	5 256	4 412
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		4 638	5 381	3 516	4 610	4 257	3 574
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент		0,89	0,74	1,00	1,00	1,19	1,19
Скорректированная цена		4 135	3 982	3 516	4 610	5 082	4 266
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	12 338	2 000	21 801	1 713	1 920	677
Диапазон площадей	>10000	>10000	1000-5000	>10000	1000-5000	1000-5000	500-1000
Корректирующий коэффициент		1,04	0,89	1,04	0,89	0,89	0,74
Скорректированная цена		4 301	3 544	3 656	4 103	4 523	3 157
Инфраструктура							
Электричество	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	н/д	нет	нет
Водоснабжение	да	да	да	да	н/д	нет	да
Корректирующий коэффициент		1,096	1,096	1,000	1,268	1,268	1,096
Скорректированная цена		4 714	3 884	3 656	5 203	5 735	3 460
Наличие ж/д ветки	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 740	3 544	3 656	4 103	4 523	3 157
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 740	3 544	3 656	4 103	4 523	3 157
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м, округленно	3 800						
Расчет коэффициента вариации		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Квадрат отклонения		2 223	59 138	17 027	99 955	541 253	397 251
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	3 787						
Среднее квадратов отклонений	186 062						
Среднее квадратичное отклонение	431						
Коэффициент вариации	0,11						

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
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,83	1	0,74	0,74	0,62	0,62
Коэффициент АН/ОО	1,00	0,89	0,74	1,00	1,00	1,19	1,19
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,12	1,35	1,00	1,00	0,84	0,84

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

Таблица 20. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Электричество	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	н/д	нет	нет
Водоснабжение	да	да	да	да	н/д	нет	да
Электричество		1	1	1	1	1	1
Газ		1,096	1,096	1	1,096	1,096	1,096
Водоснабжение		1	1	1	1,157	1,157	1
Корректирующий коэффициент ОА/ОО		1,096	1,096	1,000	1,268	1,268	1,096
Корректирующий коэффициент ОО/ОА		0,912	0,912	1,000	0,789	0,789	0,912

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

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Корректировка на НДС.

Стоимость рассчитывается безотносительно НДС. Ниже при определении итоговой стоимости оценщиком справочно определяется расчетная сумма НДС.

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

С учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3), по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне минус 19%. Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

Корректировка на местоположение.

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики - Площадь объекта, кв.м

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

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

Физические характеристики - Инфраструктура

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

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

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

Физические характеристики - Особенности улучшений

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

Физические характеристики - Состояние улучшений

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

Значения коэффициентов приведены в соответствующей строке расчетной таблицы.

Расчет коэффициента вариации приведен ниже.

Коэффициент вариации в пределах нормы.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 21. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь улучшений в составе оцениваемого объекта, кв.м.	10 173,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. улучшений в составе оцениваемого объекта, полученное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	3 800
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	38 660 440
То же, округленно, руб.	38 660 000

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%	131 730
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%	69 095
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%	1 161 242
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%	2 306 958
Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	произв.	КС-2	удовл	1 032,3	1 032,3	0,0	1	1	1,000	0,70	0,702	5,39%	2 085 236
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	произв.	КС-1	удовл	1 745,2	1 745,2	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	13,03%	5 036 123
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	произв.	КС-2	удовл	5 400,8	5 400,8	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	40,31%	15 585 088
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%	12 284 528
Всего				10 174	9 300	874						100,00%	38 660 000

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 площади⁴ 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.

⁴ 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 торгового сбора.

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Выбор элементов сравнения

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» ФСО №7 для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения⁵:

- 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).

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

Таблица 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдается производственное помещение, 1500 м ² , Белая Калитва	Сдаю производственное помещение, 7500 м ² , Матвеев Курган	Сдаю производственное помещение, 5000 м ² , Белая Калитва	Сдается производственное помещение, 500 м ² , Белая Калитва	Сдается производственное помещение, 8290.3 м ² , Гуково, ул. карла маркса, 100	Сдаем производственное помещение, 589 м ² , Волгодонск, ул. маршала кошевого, 21
Сегмент по назначению	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Белая Калитва	Матвеев Курган	Белая Калитва	Белая Калитва	Гуково	Волгодонск
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Описание	отапл	отапл	отапл	неотапл	неотапл	неотапл
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	1 500	7 500	5 000	500	8 290	589
Диапазон площадей	свыше 1000	свыше 1000	свыше 1000	300-1000	свыше 1000	300-1000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	200	150	130	100	72	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	2 400	1 800	1 560	1 200	868	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	2 000	1 500	1 300	1 000	724	1 000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Источник информации	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschady_u_1500_kv_m_rostovskaya_belokalitvinskiy_belaya_kalitava_selmashevskaya_ul_4_6868685778/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_7500_kv_m_rostovskaya_m_atveevokurganskiy_matveev_kurgan_promyshlennaya_ul_6856944856/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschady_u_5000_kv_m_rostovskaya_belokalitvinskiy_belaya_kalitava_selmashevskaya_ul_6867442186/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschady_u_500_kv_m_rostovskaya_belokalitvinskiy_belaya_kalitava_klyuchevaya_ul_2_6863818348/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_82903_kv_m_rostovskaya_gukovo_ul_karla_marкса_100_6855440558/	https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschady_u_589_kv_m_rostovskaya_volgodonsk_ul_marshala_koshevogo_21_6862286849/
ID объявления	6868685778	6856944856	6867442186	6863818348	6855440558	6862286849

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	2 000	1 500	1 300	1 000	724	1 000
Корректировки по элементам сравнения:						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	0,93
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,00	1,37	1,37	1,37
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	1 620	1 215	1 053	1 032	803	1 032
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 145					
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73					
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,69					
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	836					
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 934					
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	8 125,48					
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	795,25					
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	311,47					
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	10 567 348					

7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

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

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

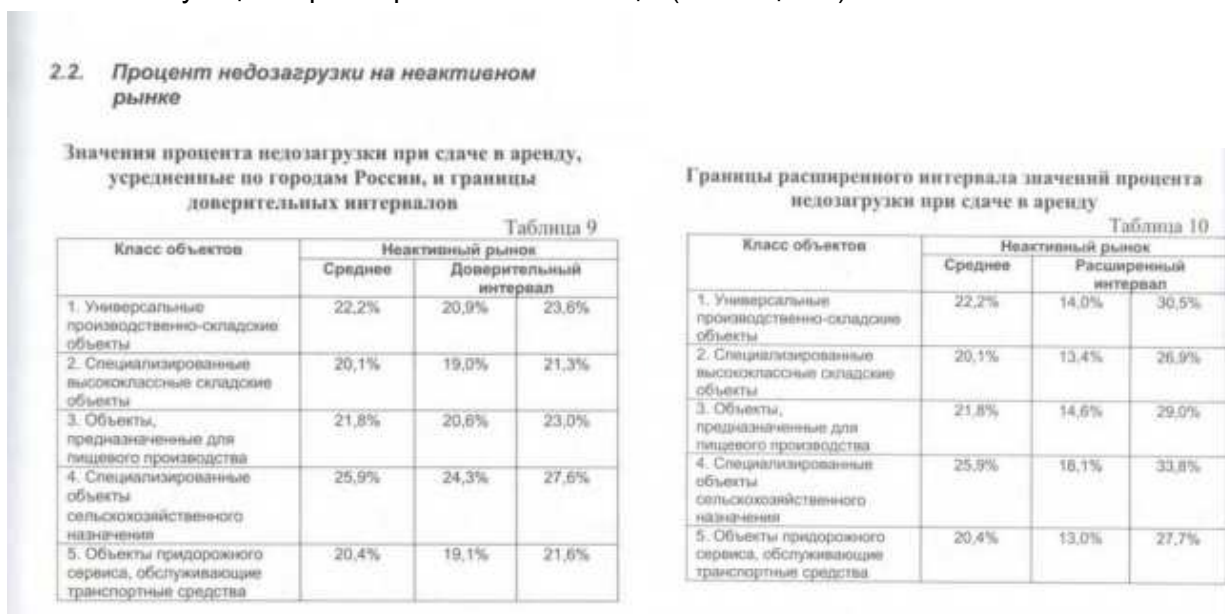


Рис. 18. Значения недозагрузки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

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 участка⁶.

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

⁶ Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

Объект	База налога	База налога, руб.	Ставка налога, % к базе	Размер налога в год, руб.
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
Сумма земельного налога				304 955
Сумма налога на имущество				671 477

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

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

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

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

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

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

Таблица 27. Расчет ставки страховых взносов.

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

Затраты на управление объектом Под управлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5%⁷ 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

⁷ Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23. 2019, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

находятся в прямой зависимости от стоимости строительства, площади и технических характеристик зданий или сооружений, особенностей инженерных решений. К числу переменных расходов можно отнести:

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

4.1. Текущая доходность на активном рынке

4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

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

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 24

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

68

69

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	9,8%	12,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,5%	10,2%	12,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства ⁶	-	-	-
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	9,3%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,6%	13,1%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 38

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

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
Определение общих потерь		
Скидка на недозагрузку	30,50%	Справочник оценщика недвижимости.
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Общие потери по объекту оценки, %	30,50%	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	32 763 085	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	668 367	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	32 763 085	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	32 094 718	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	32 428 901	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	713 436	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	20 330 348	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
Земельный налог, руб	304 955	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	32 763 085	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	31 453	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	10 567 348	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	105 673	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	32 763 085	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php 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, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	100 040	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	10 567 348	
Общие потери по объекту оценки, %	30,50%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	7 344 307	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	713 436	
налог на землю, руб.	304 955	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
страховой сбор, руб.	31 453	
расходы на управление, %	105 673	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 155 517	
Резерв на замещение, руб.	100 040	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	6 088 750	
Ставка капитализации	15,00%	см. расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб.	40 592 000	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, с НДС, руб.	47 898 560	

Источник: расчеты оценщика

Разбивка результата на отдельные инвентарные объекты в составе объекта оценки произведена пропорционально долям отдельных объектов в результатах 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	13,8%	5 588 743	5 588 743
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	0,2%	118 824	142 588
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	0,1%	62 112	74 535
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	2,2%	1 045 109	1 254 130
Всего по объекту		6 814 787	7 059 996
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	13,6%	6 502 898	6 502 898
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	4,3%	2 076 714	2 492 057
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	3,9%	1 876 875	2 252 250
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	9,5%	4 533 305	5 439 966
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	29,3%	14 029 300	16 835 160
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	23,1%	11 058 707	13 270 449
Всего по объекту		40 077 799	46 792 779
Всего	100,0%	46 892 586	53 852 776

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	6 105 000	5 588 743	1	0	6 105 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер:	132 000	142 588	1	0	132 000

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, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	69 000	74 535	1	0	69 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 161 000	1 254 130	1	0	1 161 000
Всего по объекту	7 467 000	7 059 996	1	0	7 467 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:					
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	6 020 000	6 502 898	1	0	6 020 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 307 000	2 492 057	1	0	2 307 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075	2 085 000	2 252 250	1	0	2 085 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076	5 036 000	5 439 966	1	0	5 036 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	15 585 000	16 835 160	1	0	15 585 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	12 285 000	13 270 449	1	0	12 285 000
Всего по объекту	43 318 000	46 792 779			43 318 000
Всего	50 785 000	53 852 776			50 785 000

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.	50,8
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	41,4
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	60,2

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 24.12.2021 года составляет округленно:

50 785 000,00

(Пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

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

44 341 666,67

(Сорок четыре миллиона триста сорок одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 32. Итоговая сводная таблица

Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.	Расчетная сумма НДС, руб. (справочно)	Расчетная рыночная стоимость за вычетом НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	6 105 000,00	–	6 105 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090	132 000,00	22 000,00	110 000,00
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц, Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	69 000,00	11 500,00	57 500,00
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 161 000,00	193 500,00	967 500,00
Всего по объекту	7 467 000,00	227 000,00	7 240 000,00
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	6 020 000,00	–	6 020 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 307 000,00	384 500,00	1 922 500,00
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075	2 085 000,00	347 500,00	1 737 500,00
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0076	5 036 000,00	839 333,33	4 196 666,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077	15 585 000,00	2 597 500,00	12 987 500,00
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083	12 285 000,00	2 047 500,00	10 237 500,00
Всего по объекту	43 318 000,00	6 216 333,33	37 101 666,67
Всего	50 785 000,00	6 443 333,33	44 341 666,67

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно–складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2018. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2016.
5. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

Нормативные и правовые акты

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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



Земельный участок 61 31 110116 0004



Земельный участок 61 31 110116 0002



Земельный участок 61 31 110116 0004



Земельный участок 61 31 110116 0004



Литер Аа Разборочный цех



Литер А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Литер Аа Разборочный цех



Литер Д, нД д Здание производственного склада



Литер А1 Административный корпус



Литер А1 Административный корпус



Литер А3 Главный корпус



Литер А4,А5 Приемно -сдаточный цех



Литер А4,А5 Приемно -сдаточный цех



Литер А4,А5 Приемно-сдаточный цех



Литер А4,А5 Приемно-сдаточный цех



Литер А4,А5 Приемно-сдаточный цех



Литер Аа Разборочный цех



Литер Б Здание склада



Литер Б Здание склада



Литер Д, нД, д Здание производственного склада



Литер Щ Здание насосной



Литер Я здание электростанции

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_30000_kvm_ploschadyu_300_sotok_rostovskaya_aksayskiy_m-4_don_1069-y_kilometr_6866823897/

Продам землю промышленного назначения, 3 га, Ростов-на-Дону

10 000 000 ₽ цена за га 3 333 333 ₽

г. Ростов-на-Дону полный адрес

10 ноября 60 (+4 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:43

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

СТРАХОВКА-РУ Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ И ПРОЕЗДА

Алексей
+7 (958) 492-86-78
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Помещения под производство в Химках >

Интенсив по Продаже имущественного комплекса - Московская область >
 Новый эффективный формат. Старт 8 ян

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_rostovskaya_myasnikovskiy_kalinin_6866451520/

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/obj... The page header includes the move.ru logo and navigation tabs for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Еще'. The listing title is 'Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Калинин'. The price is listed as 3 000 000 Р (3,000,000 RUB). The location is specified as 'Мясниковский р-н, х. Калинин'. The listing was updated on November 2nd at 02:46. A satellite map shows the location of the land. To the right of the map, the owner's name 'Алексей' and contact number '+7 (958) 470-98-48' are displayed. Below the map, there are several small thumbnail images. On the right side of the page, there is an advertisement for 'KSD' regarding 'ПЕРЕРАБОТКА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ' (Processing of construction waste).

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_14000_kv_m_ploschadyu_140_sotok_rostovska_ya_volgodonsk_7-ya_zavodskaya_ul_44_6868943890/

Недвижимость на Move.ru - Ростовская область - г. Волгоград

Продажа земли промышленного назначения, 1.4 га, Волгоград

3 100 000 Р цена за га 2 214 286 Р

г. Волгоград
полный адрес

★ **Добавить в избранное**

11 декабря 15 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:08

Пожаловаться Заметка Печать PDF

СТРАХОВКА-РР Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Надежда
Собственник
+7 (958) 476-75-08
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [важными правилами](#), чтобы не потерять на услугах мошенников.

36 999 Р **59 990 Р**

никоретте®
ОТКАЗ ОТ КУРЕНИЯ
МОЖЕТ ПОДАРИТЬ
10
ЛЕТ ЖИЗНИ®
ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПЕРЕД ПРИМЕНЕНИЕМ ОЗНАКОМЬТЕСЬ С ИНСТРУКЦИЕЙ

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_7860_kvm_ploschadyu_786_sotok_rostovskaya_volgodonsk_7-ya_zavodskaya_ul_72_6850430527/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website move.ru. The browser's address bar shows the URL: https://rnd.move.ru/obj... The page header includes navigation links for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Еще'. The listing is for a plot of land in Volgograd, with a price of 2,000,000 RUB. The page includes a satellite map of the plot, contact information for the seller (Irina), and a promotional banner for a Volkswagen Tiguan. The browser's address bar shows the URL: https://rnd.move.ru/obj... The page header includes navigation links for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Еще'. The listing is for a plot of land in Volgograd, with a price of 2,000,000 RUB. The page includes a satellite map of the plot, contact information for the seller (Irina), and a promotional banner for a Volkswagen Tiguan.

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_10000_kv_ploschadyu_100_sotok_rostovskaya_aksayskiy_olginskoe_selskoe_nijnepodpolnyy_6867436383/

Продается земля промышленного назначения, 1 га, Нижнеподольный

2 500 000 Р цена за га 2 500 000 Р

Ахсайский р-н [х. Нижнеподольный](#)
полный адрес

Добавить в избранное

26 ноября 34 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:55

Пожаловаться Заметка Печать PDF

СТРАХОВКА.RU Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Алексей
+7 (958) 492-86-78
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передать деньги только после просмотра объекта! Осторожно с **ОСТАЛЬНЫМИ ПРЕДЛАГАЕ**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Акция на **VOLKSWAGEN TIGUAN** – Черная пятница в РОЛЬФ >

Разработка конструкторской документации >

Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_40000_kv_ploschadyu_400_sotok_rostovska_ya_aksayskiy_grushevskaya_ul_danilova_6866447317/

Продам землю промышленного назначения, 4 га, Грушевская, ул. данилова

12 000 000 ₪ цена за га 3 000 000 ₪

Аксайский р-н ст-ца Грушевская ул. данилова

Добавить в избранное

2 ноября 53 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:06

Страховка-РФ: Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок. Узнать больше

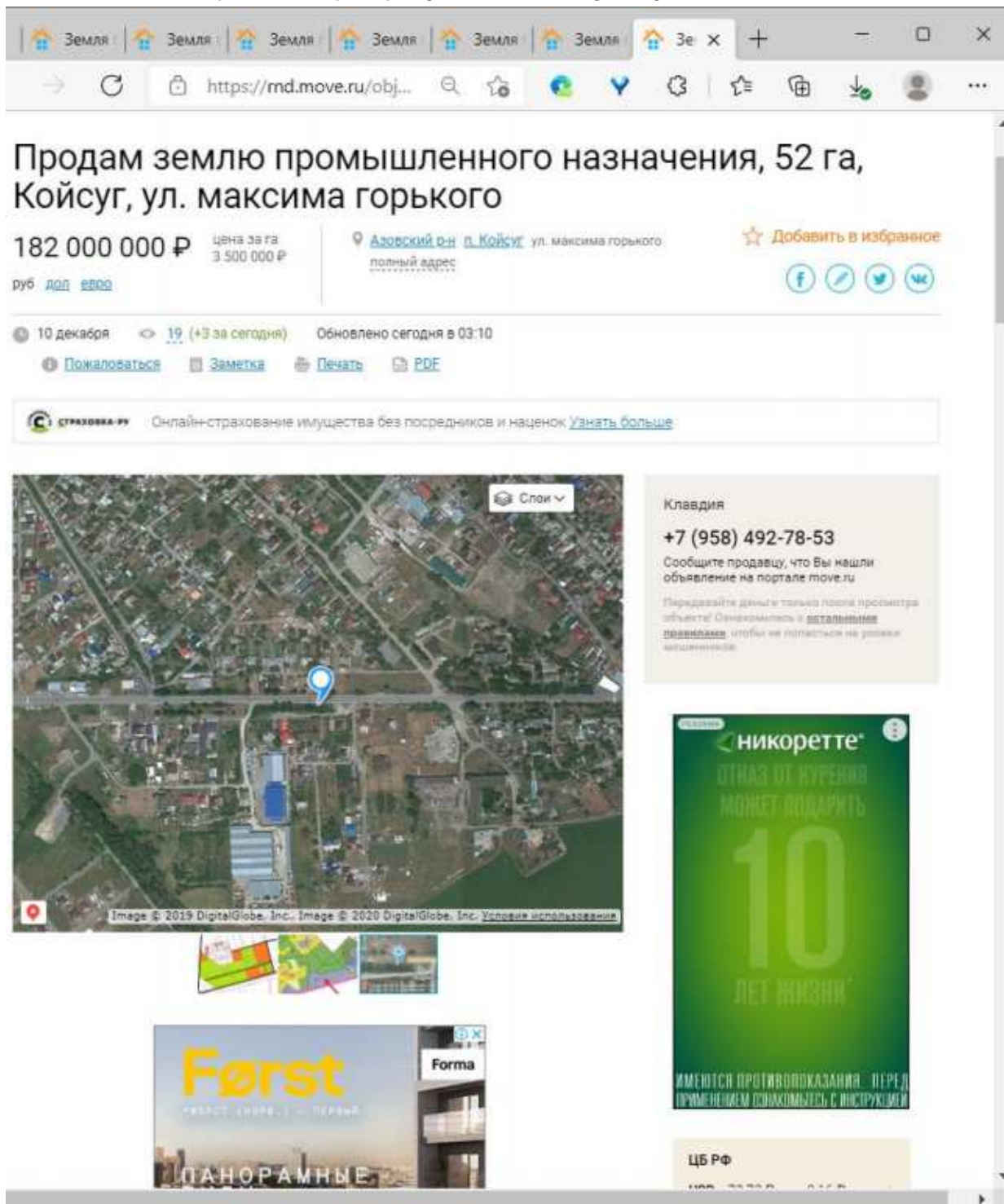
Евгений
+7 (958) 476-49-53
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с важными правилами, чтобы не остаться на улице мошенников.

61:02:0600002:1670
Земельный участок

ЦБ РФ
USD 73.73 ₪ 0.16 ₪
EUR 83.5 ₪ 0.35 ₪

Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_520000_kvm_ploschadyu_5200_sotok_rostovskaya_azovskiy_koysug_ul_maksima_gorkogo_6868824952/



Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/aksay_ul_tolpinskogo_683277709/

Продам производственное помещение, 54506 м², Аксай, ул. Толпинского

87 700 000 Р цена за м² 1 609 Р

90-000-000

руб дол евро

Аксайский р-н г. Аксай ул. Толпинского
полный адрес
РМНХ, 259 м

Добавить в избранное

12 декабря 2019 2584 (+3 за сегодня) Обновлено 7 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Страховка.ру Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок. Узнать больше

Сушакья Людмила Николаевна
Риелтор
18 объявлений
Была(а): 7 декабря, 12:37
Более 9 лет на сайте

+7 (928) 270-67-95
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвжите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с установленными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Отправить заявку

RAM 1500 2021.
13 198 207 Р

Акция

Введите здесь текст для поиска

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_2000_kvm_rostovskaya_oblast_ost-ov-na-donu_lugovaya_2-ya_ulicadom_30_6864010945/

Продажа склада, 2000 м², Ростов-на-Дону, 30

17 500 000 Р цена за м²: 8 750 Р г. Ростов-на-Дону 30 полный адрес [Добавить в избранное](#)

7 сентября (+7 в избранном) Обновлено сегодня в 06:06 [Позвоните](#) [Звонки](#) [Письма](#) [PDF](#)

СКИНОВА Склады-строительные объекты без посредников и наценки [Узнать больше](#)

Палилов Артур Витальевич
MAXDON REALTY
+7 (989) 612-27-52
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru.
Переводите деньги только после проверки объекта! Сохраняйте с осторожностью! Проверьте ищите на портале на уровне безопасности.

КСО
ПЕРЕРАБОТКА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ
Узнать больше
7 (499) 310-99-10

ЦБ РФ
USD 78.79 Р -0.02 Р
EUR 88.18 Р -0.17 Р
BITCOIN
BTC 2601600 Р 14000 Р

Склад в продажу

Цена:	17 500 000 Р	Общая площадь:	2000 м²
Цена за м²:	8 750 Р	Дата публикации:	7 сентября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 06:06
Этаж:	1/1	ИД:	686-401-094-5
Тип объекта:	склад		

Информация о доме
Адрес: [г. Ростов-на-Дону 30](#)

RUB 70873
Ваше будущее начинается здесь

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_21801_kvm_rostovskaya_shahty_rynochnyy_per_79_6849352136/

Продаю производственное помещение, 21801 м², Шахты

120 000 000 ₪ цена за м² 5 504 ₪

руб дол евро

г. Шахты
полный адрес

★ Добавить в избранное

11 января 1089 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:58

Пожаловаться Заметка Печать PDF

СТРАХОВКА.RU Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Сотрудник Банка
+7 (931) 100-XX-XX
Показать телефон

никоретте®
ОТКАЗ ОТ КУРЕНИЯ
МОЖЕТ ПОДАРИТЬ
10
ЛЕТ ЖИЗНИ
ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПЕРЕД ПРИМЕНЕНИЕМ ОЗНАКОМЬТЕСЬ С ИНСТРУКЦИЕЙ

ЦБ РФ
USD 74.29 ₪ 0.56 ₪ ↑
EUR 83.62 ₪ 0.12 ₪ ↑
BITCOIN
BTC 3465783 ₪ -5945 ₪ ↓

Академия безопасности
Курсы ПТМ от 790р. 16+

Введите здесь текст для поиска

Аналог 4

https://rostov-region.afy.ru/taganrog/kupit-psn/90002332717

Производственно-складское здание, 1712.60 м

11 600 000 Р
157 200 \$ или 139 500 €

ПСН площадь 1712 м²

22 ноября 2021 ID: 90002332717

«Протекция реализация имущества должников»

+7 (918) 521-00-20

Я автор объявления

Поделись объявлением

Расположение
Местоположение: [Ростов, Ростовская область, Таганрог, Поляковское ш., 16К](#)

Информация об помещении
1712 м²
Площадь

Описание объекта
Горящее предложение производственно-складское здание нежилое здание, общая площадь 1712,60 кв.м. Право аренды земельного участка, общая площадь 5 257,00 кв.м. Адрес: г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 16-объект реализуется в рамках 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)

Аналог 5.

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1920_kvm_rostovskaya_chertkovskiy_chertkovo_transportnaya_ul_101_6865300135/

Продажа склада, 1920 м², Чертково

17 000 000 Р цена за м² 8 854 Р

Чертковский р-н п. Чертково
полный адрес

Добавить в избранное

4 октября 47 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:59

Пожаловаться Заметка Печать PDF

СТРАХОВКА.RU Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Сергей Б
Собственник
+7 (960) 450-37-27
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передвкните деньги только после просмотра объекта! Оформляйтесь с [страховкой](#) [взвешиваем](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

1 765 000 Р Volkswagen Tiguan 2018

1 284 000 Р Volkswagen Tiguan 2015

1 160 000 Р Volkswagen Golf 2015

1 315 000 Р Skoda Octavia 2017

Введите здесь текст для поиска

Аналог 6.

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_677_kv_morozovskaya_morozovskiy_morozovsk_ul_lenina_271_6861841289/

Продаем производственное помещение, 677 м², Морозовск, ул. Ленина, 271

4 490 000 ₪ цена за м² 6 632 ₪

Морозовский р-н г. Морозовск ул. Ленина 271

Добавить в избранное

3 августа 97 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:22

Пожаловаться Заметка Печать PDF

СТРАХОВКА.RU Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Константин
Собственник
+7 (958) 746-04-25
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Переводите деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Картхолдер Robot Black - Верфь. 500 ₪

Акция на VOLKSWAGEN TIGUAN — Черная пятница в РОЛЬФ

Мечтаете о собственном доме?

Введите здесь текст для поиска

Аналоги аренды

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1500_kv_m_rostovskaya_belokalitvinskij_belaya_kalitva_selmashevskaya_ul_4_6868685778/

Сдается производственное помещение, 1500 м², Белая Калитва

300 000 Р цена за м²
200 Р руб за м² в месяц без комиссии

Белокалитвинский р-н, Белая Калитва

9 декабря (+2 за сентябрь) Обновлено сегодня в 02:03

Ольга Соколова
+7 (958) 478-29-38

Соблюдите правила, что вы видите объявление на портале move.ru

БРОСАЕТЕ КУРИТЬ СД СЛЕДУЮЩЕГО МЕСЯЦА?

ЦБ РФ
USD 74.20 Р 0.56 Р
EUR 89.62 Р 0.12 Р

BITCOIN
BTC 3488001 Р 10909 Р

ПП в аренду		Тип объекта	
Цена:	300 000 Р в месяц	Тип объекта:	ип
Цена за м²:	200 Р	Общая площадь:	1500 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	9 декабря
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:03
Этаж:	1	ID:	686-969-577-8

Описание

Аналог 2

https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_7500_kv_m_rostovskaya_matveevokurganskiy_matveev_kurgan_promyshlennaya_ul_6856944856/

Сдаю производственное помещение, 7500 м², Матвеев Курган

1 125 000 Р цена за м² 150 Р

Матвеев-Курганский р-н, Матвеев Курган
любый адрес

26 мая 21:11 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:00

Эксперт компании IRES GROUP
+7 (930) 173-00-73
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Привожу максимум продаж из Яндекс Директ и Google!

Деревянные двутавровые балки перекрытия и стропильной

ЦЕ РФ
USD 74.20 Р 0.56 Р
EUR 93.62 Р 0.12 Р
BITCOIN
BTC 3465001 Р 10009 Р

PP в аренду

Цена:	1 125 000 Р в месяц	Общая площадь:	7500 м²
Цена за м²:	150 Р	Дата публикации:	26 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:00
Тип объекта:	пп	ID:	685-694-485-6

Описание
ID: 12297

В короткие сроки на безкомиссионной основе подберем производственные площади в любом регионе РФ.

Более 300 производственных площадей на продажу и в аренду на сайте компании IRES GROUP

Аналог3

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_5000_kvм_rostovskaya_belokalitvinskiy_belaya_kalitva_selmashevskaya_ul_6867442186/

Сдаю производственное помещение, 5000 м², Белая Калитва

650 000 Р цена за м² 130 Р

Белгородитанский р-н, Белая Калитва

26 ноября (43 за session) Обновлено сегодня в 01:59

Описание: Сдаются производственные помещения без посредников и наценки. Узнать больше

Оксана Соколова +7 (958) 478-29-38

Комплектации и цены авто Citroen

Купить склад — от собственника

ЦБ РФ: USD 74.20 Р 0.58 Р, EUR 92.60 Р 0.12 Р, BTC 3485001 Р 10009 Р

Ivara лучше карнаго танго

Интенсив по танго в Иваре

Старт 8 января на Белорусской. Новый эффектный формат. Запишитесь и начните танцевать

ПП в аренду

Цена:	650 000 Р в месяц	Тип объекта:	пп
Цена за м²:	130 Р	Общая площадь:	5000 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	26 ноября
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 01:59
Этаж:	1	ID:	686-744-219-6

Описание

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_500_kv_mrostovskaya_belokalitvinskij_belaya_kalitva_klyuchevaya_ul_2_6863818348/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Сдается производственное помещение, 500 м², Белая Калитва". The price is listed as 50,000 RUB per month, with a note "цена за м² 100 Р". The location is "Белокалитвинский р-н, Белая Калитва". The listing is dated "4 сентября" and was last updated "Обновлено сегодня в 01:57".

The main image shows a two-story brick industrial building with several windows, some of which appear to be boarded up or broken. The building is situated in a snowy area. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the property.

On the right side of the listing, there is a contact information box for the owner: "Белый, Собственник", with a phone number "+7 (919) 884-88-48". Below this, there are several promotional banners for other services, including "Авто BMW в наличии у дилеров", "Привожу максимум продаж из Яндекс Директ и Google!", and "У ВАШЕГО РЕБЕНКА ЕСТЬ ОСОБЫЙ ТАЛАНТ".

At the bottom of the listing, there is a section titled "Время работы, отзывы, контакты" for "Prime Park". Below this, there is a table with details about the property:

ПП в аренду	
Цена:	50 000 Р в месяц
Цена за м²:	100 Р
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	пп
Общая площадь:	500 м²
Дата публикации:	4 сентября
Дата обновления:	сегодня в 01:57

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_82903_kvm_rostovskaya_gukovo_ul_karla_marкса_100_6855440558/

Сдается производственное помещение, 8290.3 м², Гуково, ул. Карла Маркса, 100

600 000 Р цена за м² 72 Р

руб. ~~550~~ ~~5800~~ в месяц без комиссии

г. Гуково
ул. Карла Маркса, 100

Добавить в избранное

29 апреля 162 (+9 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:10

Позвоните Загляните Посеть PDF

Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Застраховать](#)

Олег
Собственник
+7 (938) 121-03-12
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Подарите, дарите только после проверки объекта! Заключите с собственником и установите передачу средств на банковский счет продавца

Комплектации и цены авто Citroen

Аренда склада для хранения вещей

Заём под материнский капитал Подробнее

КПК Муравей

ПП в аренду

Цена:	600 000 Р в месяц	Общая площадь:	8290.3 м ²
Цена за м ² :	72 Р	Дата публикации:	29 апреля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:10
Тип объекта:	пп	ID:	685-544-055-8

Описание

Предлагается к сдаче в долгосрочную аренду производственные и складские помещения - промышленная площадь с 400-метровой санитарно-защитной зоной;
3,6 га - земельный участок (в собственности!)

ЦЕБ РФ
USD 74.00 Р 0.58 Р ▲
EUR 92.60 Р 0.12 Р ▲
BITCOIN
BTC 3482001 Р 10000 Р ▲

Смартин

МЕГАДИМАНТОВ

Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_589_kvm_rostovskaya_volgodonsk_ul_marshala_kosheвого_21_6862286849/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Сдаем производственное помещение, 589 м², Волгодонск, ул. маршала кошевого, 21". The price is listed as 58 900 Р (100 Р per m²) with a note "в месяц без комиссии". The location is "Волгодонск, ул. маршала кошевого, 21". The listing includes a large photo of the building's exterior with a red staircase, a row of smaller thumbnail photos, and a contact phone number: +7 (958) 477-XX-XX. There are also several promotional banners for services like "Аренда склада для хранения вещей", "Картхолдер Robot Black - Верфь. 500 Р", and "Заём под материнский капитал". At the bottom, there is a table with rental details.

ПП в аренду			
Цена:	58 900 Р в месяц	Тип объекта:	пп
Цена за м²:	100 Р	Общая площадь:	589 м²

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, вестибулы, 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 и арендопригодной площади:

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

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

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

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

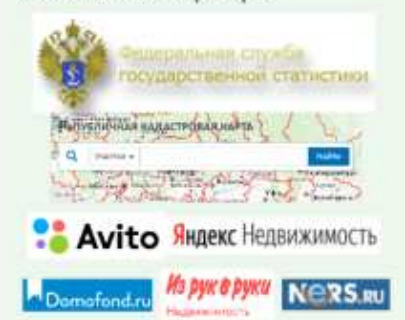
по данным портала StatRiel

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

Назад Вперед

Регистрация
Забли логины?
Забли пароли?

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 Hemnet, причём больше всего их число растёт в Вестра-Гёталанде.
- Три ЖК «Лидер Групп» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит». Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань капитанов» на камыньных территориях Васильевского острова.
- Гонимосткая компания строит микрорайон во Владивостоке.

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Исх. № 698-21
От « 20 » декабря 2021 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №29 от 20.12.2021г.
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 определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м	61:31:110116:0002	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.	61:31:0000000:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3090-61/040/2020-5	261 120,98	01.01.2016
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1	61:31:0000000:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3089-61/040/2020-2	390 872,68	01.01.2016
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:0000000:3093-61/040/2020-2	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 определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	61:31:110116:0004	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.	61:31:0000000:2429	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	61:31:0110116:75	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	61:31:0110116:76	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	61:31:0110116:77	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.	61:31:0110116:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г.	05.08.2020	61:31:0110116:83-61/040/2020-2	1 076 046,56	01.01.2016

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Иск. № 699-21
 От « 20 » декабря 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №29 от 20.12.2021 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: 61:31:110116:0002	5 135 000,00
2.	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3090	106 666,67
3.	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0000000:3089	55 833,33
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3093	942 500,00

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	5 063 000,00
2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:2429	1 871 666,67
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:75	1 691 666,67
4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:76	4 086 666,57
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:77	12 645 833,33
6.	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	9 957 500,00

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

ФГИС ЕГРН
Федеральный информационный ресурс «Единый государственный реестр недвижимости»

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

По состоянию на дату от 13.08.2020 г., построенного на основании 12.08.2009 г., сособствен, что описано в выписке Единого государственного реестра недвижимости

Полное наименование				
Лист №	Регистр №	Выписка №	Выдел №	Выдел №
12.08.2020	№ 09/2020/34217855			
Кадастровый номер		61:01:011016/06		
Номер кадастрового квартала		61:01:011016		
Дата окончания кадастрового номера		27.11.2013		
Уровень кадастровый государственный учетный номер		Учетный номер: 01-01-37021(2005-24), Кадастровый номер: 0273		
Адрес		Рязань, Рязанская обл., Пролетарский район, с. Пролетарск, ул. Троицкая, 2 а/1		
Площадь		1743,2		
Назначение		Назначение нежилое		
Назначение кадастр.		Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, нежилое		Этаж № 1		
Вид жилого помещения		жилое нежилое		
Кадастровая стоимость, руб.		373200,47		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.

Помещение		
<small>код объекта недвижимости</small>		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов решения № _____
12.08.2020 № 09/2020/03-42.3/0551		Всего решений: _____
Кадастровый номер: _____		61:01:011010:76
Кадастровые номера земель, 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 иного юридического лица:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Иные разрешенные использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом номере:		
данные отсутствуют:		
Сведения об отнесении жилого помещения к государственному, муниципальному жилищному комплексу городского округа и жилищно-коммунальному комплексу жилищного фонда, к жилому помещению нежилого дома с признаками использования как нежилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение:		
<small>для объектов недвижимости</small>		
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов решений № _____
12.08.2020	№ 09/2020/3-423-78551	Всего решений: _____
Кадастровый номер:	64:01:0010116/76	
Статус права на объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуказанное право участия"	
Объект оценки:	7_РФ01_01_011300501000_001301061000_17112013_001830М, Сведения о недвижимом имуществе статус «Актральные неэкспроприационные» Право (ограниченное право, обременение) объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Президентские (приватизационные) Сведения необходимы для заключения сделки купли-продажи»	
Получатель выписки:	Девон Нев Витберзон	
Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН
подписанное должностным лицом		подпись, фамилия, имя, отчество

М.П.

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

Листов 2

Показатели	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Листов _____
12.08.2020 № 09/2020/03-02/170551	Выделенный район: _____
Кадастровый номер:	61.51.011010.76
1. Приобретатель (приобретатели):	1.1. Публичный инвестиционный фонд «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Измайвор"»
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долговая облигация, № 61-01-07/000-2019-573 от 31.08.2019, дата и право 1:1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	договорное управление; Единый(редактируемый) номер: 61.51.011010.76; Разборочный акт, наименование: прокладочный, Площадь: объект 1743.2 кв.м., Этаж: 1. Адрес(местонахождение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, с/поселок, ул./Трамлейная, 2-а/1
дата государственной регистрации:	03.08.2020
номер государственной регистрации:	61.51.011010.76-01/040-2020-2
сроки, на который(и) установлен(ы) ограничение(я) прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.08.2020 по 31.07.2023
3.1.1. лицо, в пользу которого установлен(ы) ограничение(я) прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТригВэстон Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:	Принят договором управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Измайвор" под управлением Управляющей Компании "ЮрФирма" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2019 г., Сделка(и) о передаче управленческой компетенции юридическому и иной документ, подтверждающий право на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №01-2 от 02.07.2020 г.; Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "ТригВэстон Эстейт Менеджмент", №06/СВ-19-13 от 30.08.2019 г.

Государственный реестр	Состояние	ФГИС ЕГРН
договорное управление объектом недвижимости	актуально	зарегистрировано

5/11

Помещение	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Решения 2	Всего листов решения 2
Всего решений: _____	Всего листов выписки: _____
12.08.2018 № 09/2018/03-42.378551	
Кадстровый номер: 61:01:011010:76	
1. Правообладатели (правообладатели)	1.2 данные о правообладателях отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2 вид регистрации
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
тип:	аренда, вещь объект
дата государственной регистрации:	27.11.2014
номер государственной регистрации:	61-01-07/025/2014-997
3. 3.2.1 срок, на который условно ограничено право и обременение объекта недвижимости	с 27.11.2014 по 31.12.2019
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донецьк", ИНН: 6128080600
основание государственной регистрации:	Договор аренды №20/2014 ДП от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
3. Занесение в Единый государственный реестр недвижимости	данные отсутствуют
6. Сведения о коррекции и поновлении зарегистрированного права	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя	
9. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о прекращении государственной регистрации права собственности, прекращении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
10. Сведения об установлении государственных ограничений, права, обременения права без государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись: _____	подпись: _____	инициал, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН
Федеральное агентство государственной регистрации и кадастровых работ

Лист № 1

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

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

Идентификация				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Регистр №	Высота здания/радиус, м	Высота радиуса	Высота здания/высота
12.08.2020	№ 99/2020/342378718			
Кадастровый номер:		50:01:01100116/077		
Номер кадастрового квартала:	50:01:0010016			
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013			
Регистр кадастровый/государственный/учетный номер:	Учтовый номер: 61-61-77023/2805-240, Выделительный номер: 8233			
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Промышленность, ул. Трансформации, 2-6/1			
Площадь:	3403,8			
Назначение:	Жилая недвижимость			
Назначение:	Жилая недвижимость			
Номер, этаж/этажи, на которых расположен объект, кадастровый номер:	Этаж № 1			
Вид объекта недвижимости:	Жилая застройка			
Кадастровая стоимость, руб.:	17000000			

Государственный регистратор полномоченное должностное	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
М.П.		

Идентификация				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Регистр №	Высота здания/радиус, м	Высота радиуса	Высота здания/высота
12.08.2020	№ 99/2020/342378718			
Кадастровый номер:		50:01:01100116/077		
Кадастровый номер земельного участка (земельного участка), в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер объекта недвижимости, от которого образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий или муниципального образования:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав административного района:				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищной недвижимости государственного жилищного фонда, в котором помещения жилого дома определенного вида используются как объекты для коммерческого использования:	данные отсутствуют			

Государственный регистратор полномоченное должностное	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
М.П.		

Исковая заявка				
<small>(на объект недвижимости)</small>				
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов решений № _____	Всего решений _____	Всего листов выписок _____
12.08.2020 № 09/2020/342375718				
Кадастровый номер:		61:01:0110116/77		
Статус закон об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус «Актуальные, ранее учтенные»			
Судебные акты:	Р. ФРС 31.02130601000.02130601000.1712013.0918.АИЛ. Сведения о наличии иного статуса «Актуальные, ранее учтенные» Правом (приобретение права, образование объекта недвижимости) зарегистрированы на данный объект недвижимости и выделены «Принудительные (применительно)». Сведения необходимы для назначения раздела в службу ФРС.			
Подлежащие выписки:	Данные Иск Исковая заявка			
Государственный регистратор		ФС ФРС ИР РН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

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

Лист № 2

Исковая заявка				
<small>(на объект недвижимости)</small>				
Лист № _____	Решение № _____	Всего листов решений № _____	Всего решений _____	Всего листов выписок _____
12.08.2020 № 09/2020/342375718				
Кадастровый номер:		61:01:0110116/77		
1. Принадлежность (право/обязанность):	1.1. Выделены зарегистрированы права Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Искандар"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля участия в ООО, № 01-01-370302-2008-576 от 31.08.2009, дата в праве 1/1			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:	договорное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:01:0110116/77. Право односторонней сделки, выделены: право/обязанность. Типовая форма 5400/8 от 01.01.2009, адрес(местонахождение): Россия, Республика Саха, Промышленный район, г. Промышленка, ул. Трудовой славы, 2а/1			
дата государственной регистрации:	05.08.2020			
номер государственной регистрации:	61:01:0110116/77-01/040/2020-3			
право, на которое установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	№ 01/08/2020 от 31.07.2023			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрансОлеум Эссет Менеджмент", ОГРН 7707594026			
3.1.1. основания государственной регистрации:	Согласие с передачей управленческой компетенции имущества и иной документ, подтверждающий право на управление, на дату государственной регистрации данным инвестиционным фондом другой управленческой компетенции №41-Э от 02.07.2020 г.; Инициатива и заявление МП в Правление доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Искандар" №11 от 06.07.2020 г.; Протокол доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Искандар" под управлением Управляющей Компании "Юрконсалтинг" Общество с ограниченной ответственностью от 20.04.2009 г.			
Государственный регистратор		ФС ФРС ИР РН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

ФГИС ЕДРН

Федеральный информационный ресурс недвижимости

Лист 1

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

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

Выписка		из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Листов	Всего листов реестра	Всего разделов	Всего листов выписки
11.08.2020	№ 00/0020/042373723			
Кадастровый номер:		61:31:0080104:2429		
Номер кадастрового квартала:		61:31:008000		
Дата приема кадастрового номера:		01.07.2011		
Регистративный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 32_8073, Учетный номер: 61-61-37011/2005-347		
Адрес:		Рязанская область, Пронинский у.п., Пронинское, ул. Троицкая, д.3-61		
Площадь, м ² :		170,8		
Назначение:		Сельскохозяйственные здания		
Назначение(ы):		Административный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2		
Материал наружных стен:		Кирпичные		
Подвид в зависимости от назначения собственности:		земельный участок		
Год окончания строительства:		земельный участок		
Кадастровая стоимость, руб.:		4712891,41		
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
подпись			подпись	подпись

М.П.

Лист 1

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

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

Выписка		из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Листов	Всего листов реестра	Всего разделов	Всего листов выписки
11.08.2020	№ 00/0020/042373723			
Кадастровый номер:		61:31:0080104:2429		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера земельных, водных или лесных участков, расположенных в границах земельного участка:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих 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:				
Кадастровый номер земельного участка, если земельный участок является недвижимым имуществом объекта недвижимости, расположенным на этом земельном участке:		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют		
Степень застройки объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Сведения о категориях земель, в том числе подпадающих под режим особой «Аgricultural» (сельскохозяйственный) землепользования. Право (партнерские права, образованные объектом недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе в Едином государственном реестре недвижимости. Сведения необходимы для заключения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заключения раздела 5.1 отсутствуют.				

[раздел] Регистрации: Основание возникновения для записи в Едином государственном реестре недвижимости	
Получатель выписки:	Директор ООО «Ваш Юристоконсульт»
Государственный реестр:	ФНС России
наименование должности	подпись, печать

М.П.

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

Лист 1

наименование объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел № _____	Вид, номер и дата государственной регистрации права: _____
11.06.2018 № 09/2018/042173123	Вид регистрации: _____
Вид объекта выписки: _____	Вид объекта выписки: _____
Кадастровый номер:	50:11:0080300:0479
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Фактически владеющий (владеющие) Закрытым паевым инвестиционным фондом «Иванов»
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 01-01-37/008/2008-373 от 31.08.2008, дата в Едином государственном реестре недвижимости: _____
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	договорное управление, кадастровый (устьевый) номер: 01/01-000000-2429, Административный округ: _____, муниципальное образование: Пятковский район (с/п.к. в составе муниципального образования) Московской области, Промышленный район, в. Промышленка, ул. Трудовой, 2-а/1
дата государственной регистрации:	05.08.2008
номер государственной регистрации:	01/01-000000-2429-01/000-2008-2
дата, на которую установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2008 по 31.07.2023
3.1.1. вид, в котором впервые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Пром-Олимп-Запад Московской", ИНН 50/01-788794028
основание государственной регистрации:	Договорное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом «Иванов» (на управление Управляющей Компанией "Юрфинанс-Область" с ограниченной ответственностью от 30.04.2008 г.); Договор в доверительное владение МП в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванов" №11 от 09.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества в залог заемщика, подтверждающая права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компанией №44-2 от 02.07.2020 г.
Государственный реестр:	ФНС России
наименование должности	подпись, печать

М.П.

Листы		из области недвижимости		
Лист №	Рядовый №	Итого листов рядовых №	Итого рядовых	Итого листов выписки
12.08.2018 №	093200342373723			
Выписочный номер:		01.01.00000002419		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.2. вид(ы) и правообладатель(ы) отсутствуют			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2. не зарегистрировано			
Ограничения права и обременения объекта недвижимости:				
ИЖС	аренда, без оплаты			
дата государственной регистрации	27.11.2014			
номер государственной регистрации	64-01-3/025/2014-007			
дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 27.11.2014 по 31.12.2022			
3.3.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Юбилейный завод "Деталика", ИНН 6136000000			
даты государственной регистрации	Договор аренды №00-2014 Пр от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимости №ушхмтс от 01.11.2014 г.			
3. Законные и судебные органы права требования	данные отсутствуют			
6. Сведения о включении в список объектов заложенного права	данные отсутствуют			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют			
8. Сведения о наличии возможности государственной регистрации без оплаты налога при покупке недвижимости или ее зачете (арбитражные)				
9. Правовые акты в отношении объектов недвижимости, но не рассмотренных в отношении государственной регистрации права (аренды, пользования правами), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют			
Государственный регистратор		01.01.01.01		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

01.01.01.01

полное наименование органа регистрации права

Лист №1

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

По состоянию на: дата от 12.08.2018 г., выписанная на основании от 12.08.2018 г. №093200342373723, по состоянию на: дата от 12.08.2018 г. №093200342373723

Земельный участок	
Лист №	Рядовый №
12.08.2018 №	093200342373723
Выписочный номер:	
01.01.00000002419	
Номер выписочного листа	01.01.01.01.01
Дата публикации выписочного номера	30.08.2018
Регистраторский (государственный) учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	государственный кадастровый адрес при рассмотрении в отношении участка: Путевой адрес ориентира: Республика Адыя, р.п. Динатаевский, с/поселок, ул. Трумпетерова, 2*
Площадь	21804 кв. м 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	1020000000
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объекта недвижимости	01.01.00000003090, 01.01.00000003090, 01.01.00000003090, 01.01.00000003090, 01.01.00000003090, 01.01.00000003090, 01.01.00000003090
Кадастровый номер объекта недвижимости, не входящий в состав объекта недвижимости	01.01.00000003090
Кадастровый номер обремененных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий или иных юридических лиц	
Государственный регистратор	
01.01.01.01	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

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

Листок 1

Информация об объекте:	
(наименование)	
Лист № _____ Формат: I	Итого листов выписки: _____
Лист № 1 из 1 листа выписки	
Катастровый номер: 50:01/010/010/01	
Классификация объекта:	Земельный участок
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов складского назначения
Сведения о характеристиках объекта:	Планировочный документ №63-01-078
Сведения о том, является ли объект в обременении: ипотека, ипотека, ипотека в залоге и/или ипотека в залоге	данных отсутствуют
Сведения о том, являются ли участки смежными или смежно-соседними в границах кадастрового участка, кадастровый номер участка	данных отсутствуют
Сведения о том, является ли участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоне	данных отсутствуют
Сведения о том, является ли участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоне	данных отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового учета	данных отсутствуют
Сведения о расположенных смежных участках и границах территории, в отношении которой учтен кадастровый номер земельного участка	данных отсутствуют
Государственный регистрационный номер	50:01/010/010/01
(наименование государственного реестра недвижимости)	земельный участок

3/11

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

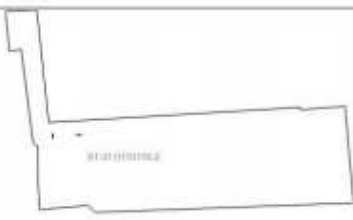
Листок 1

Информация об объекте:	
(наименование)	
Лист № _____ Формат: I	Итого листов выписки: _____
Лист № 1 из 1 листа выписки	
Катастровый номер: 50:01/010/010/01	
Классификация объекта:	земельный участок
Сведения о том, является ли объект в обременении: ипотека, ипотека, ипотека в залоге и/или ипотека в залоге	данных отсутствуют
Сведения о том, являются ли участки смежными или смежно-соседними в границах кадастрового участка, кадастровый номер участка	данных отсутствуют
Сведения о том, являются ли участки смежными или смежно-соседними в границах кадастрового участка, кадастровый номер участка	данных отсутствуют
Сведения о том, является ли участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоне	данных отсутствуют
Сведения о том, является ли участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоне	данных отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового учета	данных отсутствуют
Сведения о расположенных смежных участках и границах территории, в отношении которой учтен кадастровый номер земельного участка	данных отсутствуют
Сведения о характеристиках объекта:	Земельный участок, кадастровый номер участка "Земельный участок"
Общие сведения:	данных отсутствуют
Полученная информация:	Данные были предоставлены
Государственный регистрационный номер	50:01/010/010/01
(наименование государственного реестра недвижимости)	земельный участок

3/11


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание поставленной земельной участка

Форм 3

Земельный участок			
(идентификация)			
Лист № <u> </u> Редом № <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
12.08.2020 № 99/2020/342376153			
Кадастровый номер:		61:31:010116:2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
И.П.		инициалы, фамилия	

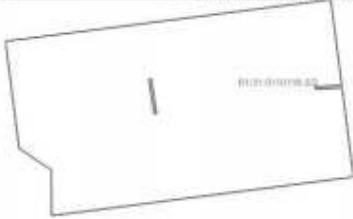
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Форм 4

Земельный участок			
(идентификация)			
Лист № <u> </u> Редом № <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов <u> </u>	Всего листов выписки <u> </u>
12.08.2020 № 99/2020/342376153			
Кадастровый номер:		61:31:010116:2	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>61:31:010116:2:1</u>	
			
Масштаб: 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
И.П.		инициалы, фамилия	

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

Лист 4

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 89/2020/342378153			
Кадастровый номер:		61:31:010116:2		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 61:31:010116:2:2		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕГРН
полное наименование должника		ИНН		ИНН/ОГРН
М.П.				

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

Лист 4.1

Земельный участок				
Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 89/2020/342378153			
Кадастровый номер:		61:31:010116:2		
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости для формирования объекта недвижимости		
1	5	-		
1	23	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в) п.1.2.47, Постановление Правительства РФ №60 от 04.03.2004 "Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Москвы" от 04.03.2004 и 20.11.2000		
2	824	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в) п.1.2.47, Постановление Правительства РФ №60 от 04.03.2004 "Об утверждении Правил землепользования и застройки г. Москвы" от 04.03.2004 и 20.11.2000		
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕГРН
полное наименование должника		ИНН		ИНН/ОГРН
М.П.				

ФГИС ЕГРН		Лист 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
По основному виду № 12-08-208 и, расположенному на территории 12-08-2081 и, объектов, по состоянию на дату Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(наименование)			
Лист 30	Регистр 1	Дата: дата выдачи 1	Дата выдачи 2
12-08-208 № 09:010/0412/2016			
Кадастровый номер		01:01:0101014	
Номер кадастрового квартала	01:01:010110		
Дата публикации кадастрового номера	30.01.2016		
Регистровый (государственный) учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес	неоформованный земельный участок, расположенный на территории земельного участка, кадастровый номер которого 01:01:0101014, с/п.у.д. Промышленная 2-а/3		
Площадь	2150 кв.м кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	1000000		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	01:01:0101014		
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых оформлен объект недвижимости	01:01:0101014		
Кадастровый номер образующих объект недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровой оценке недвижимости в части: признания или несоответствия закону			
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН	
система государственной регистрации		данные отсутствуют	данные отсутствуют

341

ФГИС ЕГРН		Лист 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(наименование)			
Лист 30	Регистр 1	Дата: дата выдачи 1	Дата выдачи 2
12-08-208 № 09:010/0412/2016			
Кадастровый номер		01:01:0101014	
Кадастровый номер	данные отсутствуют		
Дата государственной регистрации	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	Получено: Андрей Николаевич 2016.01.17		
Сведения о том, какой объект в об-е имеет кадастровый номер, расположенный в границах земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок является или является-решением в границах земли в составе земельного участка, расположенного на территории или территории объекта кадастровый номер	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, индустриальной площадки, индустриальной зоны	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля	данные отсутствуют		
Сведения о результатах государственного земельного контроля, в отношении земель участка и границ территории, в отношении земель участка (проект) земельного участка	данные отсутствуют		
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН	
система государственной регистрации		данные отсутствуют	данные отсутствуют

341

Земельный участок:		№ 01:01/010/016/4	
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №	Всего листов
12.08.2020 № 09/2020/042377.012			
Кадастровый номер:	01:01/010/016/4		
1. Принадлежность (право собственности)	1.2. данные о принадлежности собственности		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2. от государственной регистрации		
3. Сведения о праве в отношении объекта недвижимости	3.2. от государственной регистрации		
3.1. вид	земельный участок		
3.2. дата государственной регистрации	25.11.2014		
3.3. номер государственной регистрации	03-01-7/2015/2014-007		
3.4. Фронт, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости	от 27.11.2014 по 27.12.2022		
3.5. вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Набережный завод "Донской", ОГРН: 5026000066		
3.6. основание государственной регистрации	Документы №25-2014 (П) от 01.11.2014 г., Акт приема-передачи недвижимого имущества от 05.11.2014 г.		
4. Действия, влияющие на обремененность	нет зарегистрировано		
5. Запрещено ли в судебном порядке права требования	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости права	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
8. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений правообладателя или иного законного представителя			
9. Предусмотрено ли в законе или ином нормативном акте проведение государственной регистрации права (передача государственного права или ограничение объекта недвижимости), сделки в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют		
10. Сведения об ограничениях государственной регистрации сделки, права, ограничения права в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют		
11. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о залогах, арестах, ограничениях права на земельный участок (в том числе о государственном обеспечении)			
Государственный регистратор		ФГУП ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

И.П.

Регистр 3

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

Земельный участок:		№ 01:01/010/016/4	
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №	Всего листов
12.08.2020 № 09/2020/042377.012			
Кадастровый номер:	01:01/010/016/4		
План (сборка, серия) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГУП ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

И.П.

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

Формат 4

Земельный участок			
<small>Земельный участок</small>			
Лист № <u>1</u> Родина <u>41</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов	Всего частей земельки
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4	
План (борис, с/мод) части земельного участка		Учетный номер части 61:31:0110116:4:1	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условно обозначена:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
И.П.		<small>инициалы, фамилия</small>	

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

Формат 4.1

Земельный участок			
<small>Земельный участок</small>			
Лист № <u>1</u> Родина <u>41</u>	Всего листов раздела <u>41</u>	Всего разделов	Всего частей земельки
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4	
Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание информации о землеустройстве или устройстве территории при объекте недвижимости для определения объекта недвижимости	
1	5	3	
4	812	Оценочная цена на земельный участок, предусмотренная статьей 38, 50.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в) 01.2.47, Постановление Правительства РФ №6 от 18.05.2012 г. «Об утверждении Правил определения кадастровой стоимости» от 05.05.2012 и 20.11.2000	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
<small>полное наименование должности</small>		<small>подпись</small>	
И.П.		<small>инициалы, фамилия</small>	

ФГИС ЕДРН
Федеральный информационный ресурс недвижимости

Лист 1

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

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

Лист №		Родовое Д	Элемент системы родового Д	Всего родового Д	Всего системы выписки
12.08.2021		№ 09/2020/042370917			
Кадастровый номер:		61:31:0080104-3409			
Номер кадастрового квартала:		61:31:008000			
Дата приема кадастрового номера:		01.07.2011			
Регистраторский государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 32_9498, Указанный номер: Нет сведений, Указанный номер: 61-65-37002/2010-009			
Адрес:		Рязанская область, Пролетарский у.п., Пролетарск, ул. Пролетарская, д.3а			
Площадь, м²:		12,4			
Вид здания:		Частное здание			
Назначение:		Жилая			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1			
Материал наружных стен:		Кирпичные			
Подвид в зависимости от назначения строения:		Жилые строения			
Год постройки строения:		Жилые строения			
Кадастровая стоимость, руб.:		30087,68			
Государственный регистратор				ФГИС ЕДРН	
подпись				подпись	подпись

М.П.

Лист 1

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

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

Лист №		Родовое Д	Элемент системы родового Д	Всего родового Д	Всего системы выписки
12.08.2021		№ 09/2020/042370917			
Кадастровый номер:		61:31:0080104-3409			
Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости:		61:31:010102			
Кадастровый номер помещений, зданий, мест, расположенных в здании для обслуживания:		данные отсутствуют			
Кадастровый номер объекта недвижимости, от которого образован объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровый номер обремененного объекта недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:					
Кадастровый номер земельного участка, заложенного в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости, расположенного на этом земельном участке:		данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют			
Список земель об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельная, ранее утратившая"			
Сведения о назначении, назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей многоквартирного здания (зданий), принадлежащего на праве собственности, праве (принадлежности) пользования, праве (принадлежности) владения объекту недвижимости: «Проектируемый (проектируемый), проектируемый «Земельный участок», площадью (этажей), в том числе подземных этажей отсутствуют; Сведения необходимы для земельного участка 3 отсутствуют; Сведения необходимы для земельного участка 5.1 отсутствуют; Сведения необходимы для земельного участка 6 отсутствуют; Сведения					

[необязательно для заполнения раздела 6.1] отсутствует. Сведения [необязательно для заполнения раздела 7] отсутствуют. Сведения [необязательно для заполнения раздела 8] отсутствуют.		
Получены выписки:	Данные Иван Иванович	
Государственный реестр:	ФНС России	
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Лист 2

наименование объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздел № _____	Виды объектов недвижимости: _____	
12.06.2020 № 09/2020/542370817	Виды разделов: _____	
Виды систем выписки: _____		
Кадастровый номер:	50:01:0080300:0009	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Фактически владеющая частная закрытая паевая инвестиционная фирма открытого типа "Иванов" (ИНН: 50:01:0080300-01/000005-0000)	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 01-01-37/008/2008-309 от 31.08.2008, дата в Едином государственном реестре недвижимости: 03.08.2009	
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:		
вид:	доверительное управление, Единый государственный реестр недвижимости: 50:01:0080300-01/000005-0000	
дата государственной регистрации:	03.08.2009	
номер государственной регистрации:	01-01-000000-2008-01/000005-0000-01	
дата, на которую установлен срок и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2009 по 31.07.2023	
3.1.1. вид, в котором впервые установлен срок и обременение объекта недвижимости:	Сбербанк и открытое акционерное общество "Пром-Банк Санкт-Петербург", ИНН: 780394020	
основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом открытого типа "Иванов" (ИНН: 50:01:0080300-01/000005-0000) от 30.04.2009 г.; Соглашение с условиями управления паевой инвестиционной структурой и договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании № 01-01-000000-2008-01/000005-0000 от 03.07.2009 г.; Доверенность в отношении № 11 в Правке доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом открытого типа "Иванов" № 11 от 09.07.2020 г.	
Государственный реестр:	ФНС России	
наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Данные		№№ объектов недвижимости	
Лист №	Решение №	Экспертный номер	№
12.08.2020	№ 09/2020/342370917	61.01.0104000.0009	
Вид объекта недвижимости:		Земельный участок	
1.	Присвоение (привнесение)	1.2. данные о присвоении отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2. не зарегистрировано	
Ограничения права и обременения объектов недвижимости:			
Исх. №		дата, вид обременения	
дата государственной регистрации		27.11.2014	
номер государственной регистрации		61-01-3/025/2014-007	
дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022	
лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Юбилейный завод "Даткобел", ИНН 6136000000	
даты окончания государственной регистрации:		Договор аренды №03-2014 Пр от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимости №успш от 01.11.2014 г.	
3.	Зачинован и судимость ипотеки права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о включении в список объектов заложенного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии оспаривания государственной регистрации без наличия ущемления прав собственников или их законных представителей:		
9.	Применение в отношении объектов недвижимости, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (аренды, ипотеки, права собственности), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона защиты третьих лиц, сделки:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

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

Лист 1

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

Данные		№№ объектов недвижимости	
Лист №	Решение №	Экспертный номер	№
12.08.2020	№ 09/2020/342370917	61.01.0104000.0009	
Вид объекта недвижимости:		Земельный участок	
Экспертный номер:		61.01.0104000.0009	
Номер кадастрового квартала:		61.01.0104000.0009	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.01.2014	
Регистратор государственной регистрации:		Информационный номер: 9273	
Адрес:		347500 Ростовская область, Пролетарский р.п., с. Пролетарск, ул. Трудовой, д.2 кв.1	
Площадь, м²:		790,8	
Назначение:		Жилые здания	
Назначение:		земельный участок	
Количество этажей, в том числе надземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		камень	
Содержит ли в застроенном на территории строительстве:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2013	
Кадровая стоимость, руб.:		107906,50	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

Реша 1

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

На основании запроса от 11.08.2020, поступающего из районного (2106.2020), сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Имя		вид объекта недвижимости	
Лист №	Реша №	Всего листов реша №	Всего листов выписки №
11.08.2020 №	042020/04210344		
Кадастровый номер:	61:11/010114/03		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	61:11/010114		
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер, расположенный в границах объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованной объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
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 кадастровой оценке:	Титульный лист № 04/01-11-02, Подраздел 03 фонда Единого государственного реестра недвижимости Ленинградской области		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"		
Объем оценки:	Сведения о наименовании, количестве земель, в том числе недвижимых вещей имеют статус «Аgricultural land» (земельный участок). Предмет (предметы) права, образования объекта недвижимости (земельный участок) земельного участка: объект недвижимости с кадастровым номером «61:11/010114/03», кадастровый номер, в том числе кадастровый номер отсутствует. Сведения о кадастровом номере: для земельного участка № 61:11/010114/03 отсутствуют. Сведения о кадастровом номере: для земельного участка № 61:11/010114/03 отсутствуют. Сведения о кадастровом номере: для земельного участка № 61:11/010114/03 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Директор ООО «Ваш Юристоконсульт»		
Государственный регистрационный номер:	04/01-11-02		
подпись начальника отдела	подпись	подпись, фамилия	

М.П.

Лист 3

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

Титул		на объект недвижимости	
Лист №	Решение №	Всего листов решения №	Всего решений №
12.06.2020	№ 89/2020/42/17/204		
Квартальный номер: 81.01.01/01.16.03			
1.	Права собственности (право собственности)	1.1.	Высшая инвестиционная компания (закрытое общество) инвестиционный фонд недвижимости "Нисенер"
2.	Вид номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Договор ипотеки, № 01-01-37/001/2014-723 от 08.05.2014, дата в праве 1/1
Ограничения права и обременения объекта недвижимости:			
	вид:		договор ипотеки (ипотека), Квартира (Кухонный) (номер: 61-3) 01.01.16.01
	дата государственной регистрации:		Дата в праве: , неопределено: законные права: Подпись: отбор 790 Я км, Количество страниц: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Ингуш, Пролетарский район, г. Прохладный, ул. Троицкая, д.2-6/1
	номер государственной регистрации:		01.04.2020
	дата, на которой осуществлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		61.31.01.01/01.04.2020/02/2020.2
3.1.1.	вид, в котором зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 15.06.2020 по 31.07.2020
	договор государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Трикс-Эксперт Менеджмент", ИНН: 770394026 Правом государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нисенер" (закрытое общество) Управляющей Компанией "Орион" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управления фондом в управление и иной документ, удостоверяющий право на управление, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №61-2 от 15.07.2020 г. Исполнения и доплата №11 в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Нисенер" №11 от 09.07.2020.
5.	Завещание в пользу третьих лиц требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о залогах в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения и запись решения об ипотеке объекта недвижимости для государственного и муниципального нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения и инвестиционная государственная регистрация без участия правообладателя или его законного представителя:		
	Применяются в соответствии с законом постановления, по которым приняты решения о проведении государственной регистрации права (применяются):		
9.	арбитражные (право), ограничения права или обременения объекта недвижимости, если в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, аррест:		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
наименование подразделения		адрес	информация, фамилия

М.П.

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

Лист 5

Идентификация объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 99/2020/342375344	5		
Кадастровый номер:		61:31:0110116.03		
Схема расположения объекта недвижимости (часть объекта недвижимости) на земельном участке(ах)				
				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
Государственный реестр			ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕДРН

Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр информации в сфере недвижимости»

Лист 1

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

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

Идентификация объекта недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
12.08.2020	№ 99/2020/342374239	1		
Кадастровый номер:		61:31:0110116.05		
Номер кадастрового квартала:	61:31:011016			
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2003			
Район кадастровый государственный учетный номер:	Удальский номер: 61-61-77023/2005-240, Выделительный номер: 0231			
Адрес:	Россицк, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Трудовой, 2-А/1			
Площадь:	1092,3			
Назначение:	Сельскохозяйственные			
Назначение:	Сельскохозяйственные			
Номер, вид здания, на котором расположен объект недвижимости:	Здание № 1-3			
Вид объекта недвижимости:	земельный участок			
Кадастровая стоимость, руб.:	34223,76			

Государственный реестр			ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Исходные данные		
<small>Содержание информации</small>		
Лист № _____	Решение Д. _____	Всего листов решений Д.г. _____
12.08.2020 № 09/2020/342374230		Дата решения: _____
Кадастровый номер: _____		14:01:0110114/75
Кадастровый номер земельного участка (земельного участка), в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального капитала:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав другого образованного капитала:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом статусе:		
данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищной собственности: государственного жилищного фонда, к жилищному фонду жилищного дома государственного жилищного управления или жилищного дома государственного жилищного управления:	данные отсутствуют	
Государственный реестр недвижимости		ИНСИСТРИ
полное наименование документа		таблица
М.П.		подпись, фамилия

Исходные данные		
<small>Содержание информации</small>		
Лист № _____	Решение Д. _____	Всего листов решений Д.г. _____
12.08.2020 № 09/2020/342374230		Дата решения: _____
Кадастровый номер: _____		14:01:0110114/75
Статус земельного участка (недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости жилого статуса "индивидуальное жилое здание"	
Сведения об объекте:	Ф. FRS_31_05130061000_05130061000_17112013_09V4AM. Сведения о помещении жилого статуса «Апартаменты нежилого назначения». Помещение (принадлежит право, образованное объектом недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости с кадастровым «Промышленно-складовым (промышленным)». Сведения необходимы для назначения раздела в службу Росреестр.	
Подписанная выписка:	Данные Иван Викторович	
Государственный реестр недвижимости		ИНСИСТРИ
полное наименование документа		таблица
М.П.		подпись, фамилия

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

Лист 2

Идентификатор		Объект недвижимости		
Лист №	Регистр №	Вид, кадастровый номер	Кадастровый номер	Вид, кадастровый номер
12.04.2020	26	09/2020/042374230	61.01.0110116/75	
Кадастровый номер:		61.01.0110116/75		
1. Принадлежность (правообладатель)		1.1. Владелец инвестиционной Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Ипполит"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Доля в собственности, № 01-01-37/030/2008-574 от 31.08.2009, дата в праве 1/1		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		директивное управление, Кадастровый(условный) номер 61.01.0110116/75, Г/уличный корпус, назначение: производственное, Подъезд, общая 003.3 кв.м, Этаж: 1.3, Адрес(объект(объекты) России, Ростовской обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Трудовой, 2 а/1		
дата государственной регистрации:		05.08.2020		
номер государственной регистрации:		61.01.0110116/5-01-040/2020-2		
дата, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		05.08.2020 по 31.07.2023		
3.1.1. дата, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрибСенс Эстейт Менеджмент", ОГРН: 7707594708		
наименование государственной регистрации:		Согласие с передачей управлений жилищной собственностью и общей долевой собственностью права на имущество, на долю которого зарегистрировано управление общим имуществом фактом другой управленческой компании №41-2 от 02.07.2020 г.; Идентификатор №13 в Едином государственном реестре недвижимости Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Ипполит" №11 от 06.07.2020 г.; Директивное управление Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Ипполит" №14 от 06.07.2009 г.; Директивное управление Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Ипполит" №14 от 06.07.2009 г.; Директивное управление Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Ипполит" №14 от 06.07.2009 г.		

Государственный регистратор	ИПС	ИПС
наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

Идентификатор		Объект недвижимости		
Лист №	Регистр №	Вид, кадастровый номер	Кадастровый номер	Вид, кадастровый номер
12.04.2020	26	09/2020/042374230	61.01.0110116/75	
Кадастровый номер:		61.01.0110116/75		
1. Принадлежность (правообладатель)		1.2. иными и правообладатель отсутствует		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.3. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		аренда, весь объект		
дата государственной регистрации:		27.11.2014		
номер государственной регистрации:		61-01-37/025/2014-597		
3.1.1. дата, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.11.2014 по 31.12.2022		
дата, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Кубанский завод "Домобес", ОГРН: 612900860		
наименование государственной регистрации:		Договор аренды, №26-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
5. Наличие в судебном порядке права требования:		иные отсутствуют		
6. Наличие и содержание в сведениях Единого государственного реестра недвижимости:		иные отсутствуют		
7. Наличие и наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		иные отсутствуют		
8. Наличие и наличие сведений государственной регистрации (без наличия участка правообладателя или его законного представителя):				
9. Наличие в сведениях Единого государственного реестра недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости (сведения о государственной регистрации права (аренда, долевая собственность), ограничение прав и обременение объекта недвижимости, сделки и ипотека объекта недвижимости):		иные отсутствуют		
10. Наличие обременения государственной регистрацией сделки, права, ограничения прав на приобретение и иное имущества третьими лицами, правами:		иные отсутствуют		

Государственный регистратор	ИПС	ИПС
наименование должности	подпись	подпись, фамилия
	М.П.	

ФГИС ИТН
Федеральное государственное учреждение «ИТН»

Лист 1

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

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

Идентификация объекта недвижимости	
Лист №	Листов в документе
11.08.2021 № 09/2021/042371016	1
Кадастровый номер:	61:31:0080104-3493
Номер кадастрового квартала:	61:31:0080104
Дата приема кадастрового номера:	01.07.2011
Регистраторский государственный учетный номер:	Уч. номер: Неисключенный, Идентификационный номер: 31, 9488, Учетный номер: 61-61-37002/2015-001
Адрес:	Рязанская область, Пронинский у.п., Пронинское, ул. Пронинская, д.3а
Площадь, м²:	787,3
Вид здания:	Семейное здание
Назначение:	Семейное жилище
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Подвид в зависимости от назначения строения:	Дачное строение
Год окончания строительства:	Дачное строение
Кадастровая стоимость, руб.:	201602,88
Государственный регистратор:	ФГИС ИТН
подпись:	подпись:

М.П.

Лист 1

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

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

Идентификация объекта недвижимости	
Лист №	Листов в документе
11.08.2021 № 09/2021/042371016	1
Кадастровый номер:	61:31:0080104-3493
Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости:	61:31:010102
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер расположенного в здании для обслуживания:	данные отсутствуют
Кадастровый номер объекта недвижимости, от которого образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер обремененного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, зона застройки в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположена на этом земельном участке:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Степень застройки объекта недвижимости:	Степень застройки объекта недвижимости имеет статус "индивидуальная, ранее отсутствовавшая"
Сведения о назначении, назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей многоквартирного здания (строения), в котором расположен объект недвижимости, зарегистрирован ли данный объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (проектно-техническое задание, проектная документация, количество этажей, в том числе подземных этажей) отсутствуют. Сведения необходимы для включения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимы для включения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для включения раздела 5 отсутствуют.	

	Состояние недвижимости для записи в Едином государственном реестре недвижимости: Состояние недвижимости для записи в Едином государственном реестре недвижимости: Состояние недвижимости для записи в Едином государственном реестре недвижимости		
Получены выписки:	Датуми Иван Александрович		
Государственный реестр:		ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН
	ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН	ИНН/ОГРН

М.П.

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

Лист 1

Наименование объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел № _____	Вид, номер и дата государственной регистрации права: _____
12.06.2018 № 09/2018/542371616	Вид, номер и дата государственной регистрации права: _____
Кадастровый номер:	01:11:0060300:0003
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Фактически владеющий (владеющие) (закрытое паевое инвестиционное фонды) общество с ограниченной ответственностью "Иванович"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 01-01-37/008/2008-37 от 31.08.2008, доля в праве 1/1
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
вид:	дирекционное управление, кадастровый (участковый) номер: 01:11:000000:000
дата государственной регистрации:	05.08.2008
номер государственной регистрации:	01:11:000000:000-01/000/2008-0
дата, на которую установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2008 по 31.07.2023
3.1.1. вид, в котором впервые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Пром-Эксперт-Защита Недвижимости", ИНН 50:04:780394020
основание государственной регистрации:	Дирекция государственного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванович" (под управлением Управляющей Компании "Юрфирма-Эксперт" с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.); Доверие в пользу МП в Прямом дирекционном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иванович" №11 от 09.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества в залог заемщика, подтверждающего права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №44-2 от 02.07.2020 г.
Государственный реестр:	ИНН/ОГРН
	ИНН/ОГРН

М.П.

Данные		№№ объектов недвижимости	
Лист №	Реквизит 1	Листы листа(ов) раздела 1	Листы раздела
11.08.2020 № 09/2020/342371676			
Кадастровый номер:		61:01:0060000:009	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.2. вид(ы) и правообладатель(и) объектов		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.2. тип зарегистрированного		
Ограничения права и обременения объектов недвижимости:			
ИСК	ипотека, залог ипотеки		
дата государственной регистрации	27.11.2014		
номер государственной регистрации	61-01-37025/2014-007		
дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 27.11.2014 по 31.12.2022		
3.3.1. лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Юбилейный завод "Даткабел", ИНН 6136000000		
даты(ы) государственной регистрации	Договор ипотеки №03-2014 Пр от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимости №успш от 01.11.2014 г.		
3. Законные и судебные ограничения права требования	иные отсутствуют		
6. Сведения о включении в список объектов заложенного права	иные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	иные отсутствуют		
8. Сведения о наличии возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя			
9. Правомогущие в сведениях о наличии поступления, но не зарегистрированные заявления о прекращении государственной регистрации права (переселен., переводимые права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	иные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона порядка третьих лиц, сделки	иные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

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

Лист 1

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.08.2020 г., сообщаем, что запись в Едином государственном реестре недвижимости:

Данные		№№ объектов недвижимости	
Лист №	Реквизит 1	Листы листа(ов) раздела 1	Листы раздела
11.08.2020 № 09/2020/342341786			
Кадастровый номер:		61:01:0060000:009	
Номер кадастрового квартала	61:01:0060000		
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2011		
Регистративный государственный учетный номер	Идентификационный номер: 32-9408, Учетный номер: 61-01-37025/2005-002		
Адрес	Рязанская область, Пронинский район, с/поселение Пронинское, д. За		
Площадь, м ²	0,6		
Назначение	Жилая застройка		
Назначение(ы)	Эксплуатация		
Количество этажей, в том числе надземных этажей	1		
Материал наружных стен	Кирпичные		
Под вид в записи о вводе в эксплуатацию	иные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию	иные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	261 000,00		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

Решен 1

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

На основании запроса от 11.06.2020, поступающего из регионального (11.06.2020), сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Имя		вид объекта недвижимости	
Лист №	Решения 1	Всего листов решений 1	Всего листов выписки
11.06.2020 № 04/2020/042141796			
Кадстровый номер:		61.11.01.010102	
Кадстровый номер объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости	61.11.01.010102		
Кадстровый номер земельного участка, кадастровый адрес, расположенный в границах объекта недвижимости	данные отсутствуют		
Кадстровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадстровый номер образованной области недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного капитала:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадстровый номер земельного участка, кадастровый адрес которого в составе единого недвижимого комплекса области недвижимости расположен на этом земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Ситуу-планы об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утверждены"		
Выборы-планы:	Сведения о назначении, назначении, количестве этажей, в том числе надземных этажей и неотапливаемой площади «Акулиничевское жилищно-коммунальное хозяйство. Дачно-строительный участок, образованный объектом недвижимости (земельный участок)» зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости «Федеральный кадастровый реестр недвижимости». Сведения о назначении, назначении, количестве этажей, в том числе надземных этажей отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимы для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Даниил Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН
подпись полномочного должностного лица	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

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

Наименование		вид объекта недвижимости		
Лист №	Решение №	Виды объектов недвижимости №	Виды разделов	Виды систем выделения
11.06.2020	№ 09/2020/343341786			
Кадастровый номер:		01:01:0804001:0090		
1	Права собственности (правообладатели):	1.1. Владелец недвижимого имущества Закрытое акционерное общество (закрытое общество) "Импульс"		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля собственности, № 01-01-37/008/2008-570 от 31.08.2009, дата в силе 03		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:				
вид:		доверительное управление, кадастровый(участковый) номер: 01:01:000000:000		
дата государственной регистрации:		03.08.2020		
номер государственной регистрации:		01:01:000000:000-01/003/2020-5		
дата, на которую установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2025		
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Трикс-Омега Эстейт Менеджмент", ИНН 5025794020		
основание государственной регистрации:		Согласие с передачей управлений компаний имущества в общей долевой, совместной долевой собственности, на доверии доверительного управления общим имуществом физлица другой управлений компании ИНН 50102072010 г.;		
		Протокол доверительного управления Закрытым акционерным обществом недвижимости "Импульс" от управления Управляющей Компанией "ЮрФирма" Общество с ограниченной ответственностью от 20.04.2009 г.;		
		Известие о вхождении №11 в Правки доверительного управления Закрытым акционерным обществом недвижимости физлица собственником "Импульс" №11 от 09.07.2020 г.		
Государственный реестр:		04:05:01/04		
наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Наименование		вид объекта недвижимости		
Лист №	Решение №	Виды объектов недвижимости №	Виды разделов	Виды систем выделения
11.06.2020	№ 09/2020/343341786			
Кадастровый номер:		01:01:0804001:0090		
1.	Права собственности (правообладатели):	1.2. иными и правообладатели отсутствуют		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:				
вид:		аренда, Вид объекта		
дата государственной регистрации:		27.11.2014		
номер государственной регистрации:		01-01-37/025/2014-587		
3.1.1.	лицо, на которое установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Юбелский завод "Даттабел", ИНН: 6126000000		
основание государственной регистрации:		Договор аренды, №01-2014 Пр от 01.11.2014 г.;		
		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
3.	Зачищенные и сданные в аренду права требования:	иные отсутствуют		
6.	Сведения о включении в список заложенных прав:	иные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	иные отсутствуют		
8.	Сведения о наличии ипотеки государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Права требования в сведениях о включении имущества, но не зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости (ипотека, заложенные права), ограничения прав (или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	иные отсутствуют		
10.	иные отсутствуют			
Государственный реестр:		04:05:01/04		
наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Приложение № 1
к отчету от 22.06.2007 № 50

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Бюро «Трансформация» Т.В.Ванько Р.О.
(наименование организации, географическая ориентировка)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Земельный участок, кадастровый номер 61-027-2005-001
г. Ростов-на-Дону (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

республика (область) Ростовская (наименование)
район (муниципальное образование) Тракторный (наименование)
район (поселение) Тракторный (наименование)
тип: улица, проспект, переулок: ул. Тракторная д. 6

Учетные данные

Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
металлический	<u>04.8.8</u>					
металлический ОТИ	<u>248</u>					
Среднего реестра Ростовской области						
Кадастровый земельный участка	<u>61</u>	<u>61</u>	<u>57</u>	<u>027</u>	<u>2005</u>	<u>001</u>
	A	B	B	T	II	K

Инвентаризация объекта учета № 248 с/к.в. 2005 г.

Другие отметки

Формула технического паспорта
исполнена в Министерстве
строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области
от 22.06.2007г. № 50

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Бюро «Трансформация»</u>	
<u>Т.В.Ванько Р.О.</u>	
Руководитель (подпись)	Подпись
<u>Т.В.Ванько</u>	<u>Т.В.Ванько</u>

Эксп. №	Этаж	Правообладатель	Документы основания	Дата
001/01		Закрытое акционерное общество «Мариинский театр»	Регистрационное удостоверение Федеральной службы Росреестра от 10.10.2005г. № 50:00/001-14/12/05/001/01 № 12/01/05/001	18.11.2005г.
	этаж 9		св.воо ФМ-14/12/05	
	этаж 9		сер.в. № 12/01/05/001	
	- 787,5 кв.м			
	этаж 11/3		св.воо ФМ-14/12/05	
	- 32,8 кв.м		сер.в. № 12/01/05/001	
	этаж 9		св.воо ФМ-14/12/05	
	- 53,6 кв.м		сер.в. № 12/01/05/001	
001/02	этаж 1/1	Терапевтический кабинет	договор купли-продажи № 119/05/001	30.08.2005г.
	9-119, кв.м	Федеральное бюро технической инвентаризации	№ 21/11/05/001	
	этаж 1/3		№ 21/11/05/001	
	32, кв.м			
	этаж 9 - 53,6 кв.м		№ 60 с (ПД) - 27.02.2005г.	

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

№	Площадь участка		Изнашиваемая площадь			
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
	21804	1887,4			19916,6	

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

№	Строительные			Центральное отопление (отопление здания)	Водоснабжение				Газоснабжение		Лифты, шт.		
	отделочные работы (штукатурка, окраска)	санитарно-технические работы (сантехника, электрика)	иные работы		отделочные работы	отделочные работы	отделочные работы	отделочные работы	отделочные работы	отделочные работы	отделочные работы	отделочные работы	отделочные работы

V. Общие сведения

1. Земельный участок/земельный участок, форма собственности: Иная категория
 №: _____

мест/мощность: _____

VI. Изчисление площадей и объемов здания и его частей
 (поэтажов, 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
Земельный участок	$41,55 \times 18,90 + 6,70 \times 6,95$	845,7	6,25	5286
пристройка	$6,70 \times 5,90$	39,5	5,00	197,5
веранда	$16,15 \times 6,28$	101,6	4,00	406,4
здание	$16,10 \times 6,00$	96,6	4,00	386,4
здание	$36,60 \times 2,373$	857,5	6,20	5317,7
здание	$6,60 \times 6,95$	45,7	3,00	137,1
пристройка	$3,70 \times 1,90$	7,0	2,00	14,0



ЕКСПЛІКАЦІЯ

К поземному плану здания (строения) Будівельний майданчик № 2-Б ул. (пер.) № _____

Дані щодо загальної площі в кв. м, розподіленої за під'юрами

№ п/п	Код	Категорія	Клас	Назва під'юру	Площа під'юру (кв. м)	Площа в кв. м										Ітого	Класифікація						
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			11	12	13	14	15	16
1	01	01	01	1	114	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114	Б-Б	
2	01	01	01	2	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
3	01	01	01	3	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
4	01	01	01	4	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
5	01	01	01	5	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
6	01	01	01	6	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
7	01	01	01	7	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
8	01	01	01	8	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
9	01	01	01	9	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
10	01	01	01	10	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
11	01	01	01	11	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
12	01	01	01	12	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
13	01	01	01	13	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
14	01	01	01	14	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
15	01	01	01	15	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
16	01	01	01	16	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
17	01	01	01	17	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
18	01	01	01	18	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б
19	01	01	01	19	507	507	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	507	Б-Б

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Идентификационный номер объекта недвижимости: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____

Вид внутренней отделки: паркет

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	
								элементы	в %		
фундаменты	бетон		10	10	10	30	300				
Стены и перегородки	карпосит		34	10	34	30	1020				
Полы	карпосит										
Паркетные	паркет		16	10	16	30	480				
	междуэтажные										
	подпольные										
Крыша	бетон. черепица		7	10	7	30	210				
Печи	бетон		8	10	8	30	240				
оконные	деревянные										
	деревянные		8	10	8	30	240				
Внутренняя отделка	штукатурка		4	10	4	30	120				
отопление											
водопровод											
канализация											
горячий водоснабжение											
ванна											
электропроводка	карпосит		3	10	3	30	90				
радио											
телефон											
вентиляция											
лифты											
Прочие работы	карпосит		10	10	10	30	300				
Итого:							100	3000			

Формула для определения износа: $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

-5-

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Итого: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 Группы капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (р. 9) x 100	То же, что и в п. 10	
									износ	А
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменная		10	10	10				
2	а) Стены и перегородки	кирпичная		19	10	19				
	б) Перегородки									
3	Полы	паркетная								
		линолеумная								
		настильная								
4	Урны	кирпичная		5	10	5				
5	Полы	бетонная		23	10	23				
6	Двери	деревянные								
		металлические		9	10	9				
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячая вода								
		ванны								
		электроснабжение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									

Итого: 100 x x
 66,20

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (р. 9) x 100}}{\text{удельный вес (р. 7)}}$ 61

-В-

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

№ объекта капитальности: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 Вид внутренней отделки: _____

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								фактически	нормативно	
Фундаменты	капитальные			15	15	15	30	580		
Стены и перегородки	капитальные			26	15	26	30	7,50		
Полы										
Потолки	натяжные			11	10	11	30	3,50		
Крыша	плоская черепица			8	10	8	30	2,40		
Двери	деревянные			7	10	7	30	2,10		
Окна										
Двери	деревянные			11	10	11	30	3,30		
Внутренняя отделка	капитальная			2	10	2	30	0,60		
Санитарно-технические устройства										
Водопровод										
Канализация										
Теплые водоснабжение										
Вентиляция										
Система отопления										
Радио										
Телефон										
Вентиляция										
Двери										
Прочие работы	прочие			12	10	12	30	3,60		
							Итого: 100			
							95,00	20	50	

Процент износа (стр. 9) ± 100
 удельный вес (стр. 7) 20/

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

№ _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Вид капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

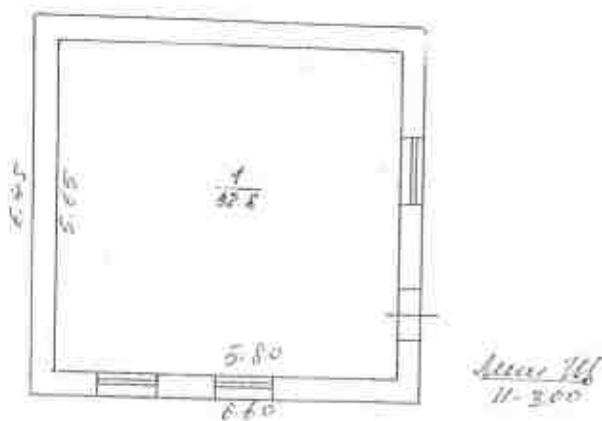
2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								Классификация	Ступень
Фундаменты	бетонные 240		18	10	18	30	5.40		
Стены и перегородки	кирпичные 240		26	10	26	30	7.80		
Перегородки									
Полы	деревянные	паркетные 240	11	10	11	30	3.30		
	накладчатые								
	напольные								
Крыша	деревянная 4/90		8	10	8	30	2.40		
Печи	кирпичные		7	10	7	30	2.10		
Окна	деревянные								
	пластиковые	деревянные	11	10	11	30	3.30		
Внутренняя отделка	штукатурка		2	10	2	30	0.60		
Специальные и вспомогательные конструкции	отделочные								
	поддерживающие								
	канализационные								
	органы водоснабжения								
	балконы								
	электропроводные								
	лифты								
	тепловые								
	вентиляционные								
	прочие								
Прочие работы	штукатурка		12	10	12	30	3.60		

Итого: 100 $\frac{95.60}{100} \times 100 = 95.60$

Классификация: $\frac{95.60}{100} \times 30 = 28.68$

Ступень: $\frac{95.60}{100} \times 30 = 28.68$

Формулы: $\frac{\text{проектный износ (стр. 9)} \times 100}{\text{убыточный износ (стр. 7)}}$



Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области			инв. № 5943
ПОСТАНОВЛЕНИЕ Уч. Правление № 6 Литер 14			М 1:100
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
15.01.2005	Исполнитель	Свободина А.В.	С.В.
16.01.05	Проверил	Ковалев А.В.	С.В.
18.01.05	Директор	Тимошенко С.В.	

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Дата: 11.8 Год постройки: _____ Вид внутренней отделки: _____ Число этажей: 2
 Группа капитальности: _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (сп. 9) x 100	Текущая стоимость износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	<i>каменная</i>		16	0	16	30	5%	
2	Стены и их наружная отделка	<i>каменная</i>		42	0	42	30	28%	
	б) Перегородки								
3	Перегородки	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша	<i>шифер</i>		18	0	18	30	5%	
5	Полы	<i>бетон</i>		15	0	15	30	4,5%	
6	Двери	внутренние	<i>деревянные</i>	2	0	2	30	0,6%	
		наружные	<i>деревянные</i>	2	0	2	30	0,6%	
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		2	0	2	30	0,6%	
8	Санитарно-и электротехнические устройства	отопление							
		водоснабжение							
		канализация							
		горячее водоснабжение							
		ванна							
		электросвещение							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
		лифты							
9	Прочие работы	<i>прочие</i>		3	0	3	30	0,9%	

Итого: 100 x x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (сп. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (сп. 7)}}$
 $\frac{55 \times 100}{30} = 183\%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	И	10	0	10								
Стены и перегородки	И	34	0	34								
Перекрытия	И	16	0	16								
Крыша	И	7	0	7								
Полы	И	8	0	8								
Проемы	И	8	0	8								
Отделочные работы	И	4	0	4								
Электроосвещение	И	3	0	3								
Прочие работы	И	10	0	10								
Итого		100	0	100			100	0		100	0	100
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	0	100		100	0	100		100	0	100

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки и стоимости (коэффициент) на						Стоимость измерения с поправками	Количество (объем, куб м, площадь, кв м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент класса	Действительная стоимость, руб	
						Удельный вес	группа капитальности	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
И	Стены и перегородки	4	85	м ²	11.70	1.00	1.00	0.95					11.72	5206	58780	30	21126
И	Перекрытия	4	85	м ²	22.6	1.00	1.00	0.95					21.97	198	4251	30	2390
И	Крыша	4	85	м ²	33.3	1.00	1.00	0.95					30.16	280	1417	30	3133
И	Полы	4	85	м ²	33.5	1.00	1.00	0.85					30.16	166	7546	20	3547
И	Проемы	4	85	м ²	8.5	1.00	1.00	1.00					8.5	252	2118	1	2118

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Устройство			Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес	
	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка													
Фундаменты	Вотса															
Стены и перегородки	Вотса	10	10	10												
Перекрытия	Вотса	33	10	33												
Крыша	Вотса															
Полы	Вотса	18	10	18												
Проемы	Вотса	13	10	13												
Отделочные работы	Вотса	3	10	3												
Электроосвещение	Вотса	3	10	3												
Итого					100		100		100	х			100	х		
Формулы для подсчета площади, объема	457															

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование пристройки	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м; площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Прочие затраты	Итого стоимость, руб.
						удельный вес	квалификационный район					

Приложение № 1
к приказу от 22.09.2017 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Бюджетаренесей (с) офисинал Г У П Т И Р О
(полномочные организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Разделочесей для жилищно-коммуналей для жилищно-коммуналей
(наименование объекта) Бюджетаренесей

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская
(наименование)
Юр (муниципальное образование) Бюджетаренесей
(наименование)
р/з (поселение) Бюджетаренесей
(наименование)
Улица (площадь, проспект, переулок) Транспортная №36/1

Учетные данные:

Земельный кадастр	Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Идентификационный номер	8273					
	Ростовский ОТИ	247					
Кадастр недвижимости	Сводного реестра Ростовской области						
	Кадастровый земельный участка	61	61	57	1021/2005	241	
		А	Б	В	Г	Д	Е

Условия объекта учета « 19 » июня 2005 г.

№ документа:

Форму технического паспорта
составил в Министерстве
строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области
от 22.09.2017 № 60

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

№ п.п.	для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литеры)
1	2	3	4
204	Герасимов	Нет предмета -	лит. А, Б
304	Тавал	предмет от	- 5400,8 м ²
	Николасов	от 14.11.2005	Доля на
		Саратов обл. - предмет, код и наименование	12,345,67
		от 14.11.2005	8,9,10
		с.б. в о. ГПД - 21.12.2005	12,345,67
			8,9,10,11,12
			13,14

№	Вид права	Доля	Гравообладатель	Документы основания	Дата
4	вс. дол.	доля №1 870, 8 кв. м	О.Н.О. Манькина - "Иск"	Решение Арбитражного суда Ростовск. обл. от 04.04.2005 г. св. до ст. № 04/05/05 ср. № 116/274671	13.10.2005 р. 217
		доля №3 1032, 3 кв. м		св. до ст. № 04/05/05 ср. № 116/274669	
		доля №4 1745, 2 кв. м		св. до ст. № 04/05/05 ср. № 116/274670	
		доля №4 4040, 4 кв. м		св. до ст. № 04/05/05 ср. № 116/274668	

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

№	Площадь участка				Незастроенная площадь		
	фактическая	застроенная	замощенная	озазеленная	прочая		
1	2032,0	77945	1628,5		10897		
2	91,80						

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

№	Отопление				Централизованное отопление подпольное	Ванна			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, эс		
	отопительная установка	отопительная установка	от АГВ	плиты		отопительная установка	отопительная установка	отопительная установка	отопительная установка	отопительная установка		отопительная установка	отопительная установка	отопительная установка

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 2

Эксплуатационный Вид внутренней отделки _____

2	3	4	5	6	7	8	9	Текущие изменения износа в %		
								10	11	
Фундаменты	ж/бетон		4	10	4	15	0.60			
Полы и их покрытие	кафельное		18	10	18	20	3.6			
Стены	кафельное		5	10	5	15	0.75			
Перегородки	ж/бетон		8	10	8	15	1.2			
Внутренние перегородки	ж/бетон									
Крыша	засиленная черепица		11	10	11	20	2.2			
Полы	паркетная доска		10	10	10	20	2.0			
Окна	дубовые		10	10	10	20	2.0			
Двери	деревянные									
Внутренняя отделка	штукатурка		12	10	12	15	1.80			
Толстые стены										
Водопровод	водопровод		7.2	10	7.2	15	1.08			
Вентиляция	вентиляция									
Система водоснабжения										
Санузлы										
Электроосвещение	электроосвещение		4.8	10	4.8	15	0.72			
Радио										
Телефон										
Вентиляция										
Лифты										
Прочие работы	прочие		4	10	4	10	0.40			
Итого: 100							x	x	x	
94.00							x	16.75	x	

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

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Торгово-офисное здание 2-й ул. (пер.) №

Этаж	Площадь помещений	Сведения о каждом помещении по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. (суммированная по помещениям)										Итого	Классификация помещений					
			Жилая	Вспомогат.-жилая	Вспомогат.-общественная	Вспомогат.-офисная	Вспомогат.-иная	Жилая	Вспомогат.-жилая	Вспомогат.-общественная	Вспомогат.-офисная	Вспомогат.-иная			Жилая	Вспомогат.-жилая	Вспомогат.-общественная	Вспомогат.-офисная	Вспомогат.-иная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
01	1	Вспомогат.	3,75 x 4,35							5,1									
01	2	Офисная	3,60 x 4,15						33,2										
01	3	Офисная	3,65 x 4,15						33,4										4,2
	4	Вспомогат.	4,15 x 4,80						7,5										
			Итого:						96,6	12,6									58,2

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

в катальности _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Класс, %	Процент износа к строению (гр. 7) × 100	Текущий износ в %		
								элемент	строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	150			
Стены и их наружная отделка	бетон		34	10	34	20	680			
Перегородки	бетон									
перекрытия	челочное	поребрики	16	10	16	15	240			
	междустанное									
	надподвальное									
Крыши	засыпка щеб.		7	10	7	20	140			
Полы										
Проемы	оконные	стекл. черн.	8	10	8	20	160			
	дверные	древес.								
Внутренняя отделка	штукатурка		4	10	4	15	60			
Счетчики и электротехнические устройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабж.									
	ванны									
	электроосвещение	различное		3	10	3	15	45		
	радио									
	телефон									
вентиляция										
лифты										
Прочие работы	прочие		10	10	10	20	200			

Итого: 100
 3200 1675 x x

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

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа
 в № 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, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 9) х 100	Текущие изменения износа в %	
								к элементам	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	капитальный		5	10	5	15	0,45		
Стены и их наружная отделка	капитальный		19	10	19	20	1,80		
Перегородки	капитальный		5	10	5	15	0,45		
Перекрытия	чердачное	капитальный							
	междуэтажное	капитальный	9	10	9	15	1,35		
	подпольное								
Крыша	Земельная черта		6	10	6	20	1,20		
Полы	деревянные		10	10	10	20	2,00		
Проемы	оконные	зубцы, шпунт							
	дверные	крестовые	11	10	11	20	2,20		
Внутренняя отделка	капитальный		8	10	8	15	1,20		
Санитарно-и электротехнические устройства	отопление	капитальный							
	водопровод	капитальный	8,2	10	8,2	15	1,23		
	канализация	капитальный							
	прочие водоснабж.								
	ванны								
	электроосвещение	капитальный	4,5	10	4,5	15	0,68		
	радио								
телефон									
вентиляция									
лифты			5	10	5	20	1,00		
ИТОГО									
Прочие работы									

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

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

К поэтажному плану здания (строения) Бразильская 26А

Дата ввода в эксплуатацию		Этаж	Площадь пола, кв. м	Использование помещений	Функциональное назначение помещений по назначению их общего назначения	Высота помещений, м		Площадь помещений, кв. м										
1	2					3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	1/3	Пол			1	Входная	5,60 x 2,25							15,4				
2					2	Входная	1,92 x 2,98							2,22				
3					3	Входная	4,00 x 3,04							2,13				
4					4	Входная	4,00 x 2,54							2,02				
5					5	Входная	7,05 x 3,53							2,77				
6					6	Входная	3,93 x 1,80							2,27				
7					7	Входная	2,25 x 1,93							2,2				
8					8	Входная	2,25 x 2,25							2,2				
9					9	Входная	4,02 x 2,25							2,21				
10					10	Входная	2,93 x 2,30							2,8				
11					11	Входная	2,68 x 2,25							2,7				
12					12	Входная	2,13 x 2,40							2,0				
13					13	Входная	2,23 x 2,08							2,1				
14					14	Входная	2,78 x 2,30							2,6				
15					15	Входная	2,83 x 2,25 (показ)							2,8				
16					16	Входная	5,10 x 2,25							4,6				
17					17	Входная	7,05 x 2,70							6,2				
18					18	Служебная	3,63 x 2,44							2,54				
19					19	Служебная	5,55 x 2,25							3,3				
20					20	Служебная	5,67 x 2,28							1,91				
														1,69				

ЕКСПЛІКАЦІЯ

ул. (пер.) №

Трассировочный № 2-В/1

к поэтажному плану здания (строения)

Дата записи	Лист по плану	Этаж	Площадь пола	Площадь пола по назначению	Объем помещений по назначению	Итого по плану										
						жизель	нежил.	нежил. - админ.	нежил. - общ.	нежил. - прокат.	нежил. - склад.	нежил. - гараж.	нежил. - авт.	нежил. - проч.	нежил. - проч.	Итого
						8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
		21	основная	6.15 x 5.38				33.1								
		22	основная	5.42 x 2.80				15.2								
		23	основная	5.92 x 2.77				16.5								
		24	основная	2.77 x 5.37				14.8								
		25	основная	5.37 x 2.86				15.4								
		26	основная	5.78 x 5.40				31.2								
				Итого по плану				115.2								339.9
				Итого по плану				498.85835								1032.3

Примечание

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Здание в переулке 2-й ул. (пер.) №

№	Дата ввода в эксплуатацию	Этаж по инв.	Этаж по арх.	Приток воздуха	Итого	Итого по этажу	Итого по зданию	Итого по корпусу	Площадь по полу (общая, в кв. м), распределенная под различные участки										Итого		
									всего												
									всего	под лестничными клетками	под коридорами	под лифтами	под санузлами	под помещениями	под техническими помещениями	под площадками	под другими помещениями	под остальными частями			
									всего	под лестничными клетками	под коридорами	под лифтами	под санузлами	под помещениями	под техническими помещениями	под площадками	под другими помещениями	под остальными частями			
1	1999 г.	1	1	1	1	1	1	1	310,4												
2		2	2	2	2	2	2	2	52,2												
3		3	3	3	3	3	3	3	23,4												
4		4	4	4	4	4	4	4	78,7												
5		5	5	5	5	5	5	5	250,5												
6		6	6	6	6	6	6	6	42,1												
7		7	7	7	7	7	7	7	15,7												
8		8	8	8	8	8	8	8	30,0												
9		9	9	9	9	9	9	9	30,0												
10		10	10	10	10	10	10	10	17,8												
									458,4												458,4
1		1	1	1	1	1	1	1	62,0												
2		2	2	2	2	2	2	2	236,2												
3		3	3	3	3	3	3	3	212,5												
4		4	4	4	4	4	4	4	48,3												
5		5	5	5	5	5	5	5													
6		6	6	6	6	6	6	6													
7		7	7	7	7	7	7	7													
8		8	8	8	8	8	8	8													

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 114 Год постройки _____ Число этажей 1
 Вид капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Такимесное состояние (осады, трещины, галы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 9) x 100	Текущие изменения износа в %	
								элементы	строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>бетон</u>		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	<u>кирпич</u>		34	14	34	20	680		
Перегородки	<u>кирпичные</u>								
Чердачные	<u>бетон</u>		16	10	16	15	240		
Междуэтажные									
Индивидуальные									
Крыша	<u>штукатурка черная</u>		7	10	7	20	140		
Полы	<u>бетон</u>		8	10	8	20	160		
Окна	<u>дер. шпунт</u>		8	10	8	20	160		
Двери	<u>деревянные</u>								
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>		4	10	4	15	60		
Отделочные:									
электропровод									
санитария									
Стены водосточные									
Ванна									
электросчетчик	<u>штукатурка</u>		3	10	3	15	45		
радиоприемник									
телефон									
вентилятор									
лифт									
Прочие работы:	<u>штукатурка</u>		10	10	10	20	200		

Итого: 100 - $\frac{18 \times 55}{100} \times \times$

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

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ объекта недвижимости: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 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 таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес после поправки	Износ, %	Процент износа к стоимости (гр. 7) x 100	Текущие значения износа в %	
								стенда	структур
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобетон		10	0	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	кирпичное		34	0	34	20	680		
Перегородки	кирпичное								
Чердачные	железобетон		16	0	16	15	240		
междуэтажные									
надподвальные									
Крыши	железобетонная		7	0	7	20	140		
Полы	бетон		8	0	8	20	160		
Полы	железобетонная		8	0	8	20	160		
Двери	деревянные		4	0	4	15	60		
Окна	деревянные		4	0	4	15	60		
Внутренняя отделка	штукатурка								
Потолок									
Пол									
Ванная									
Туалет									
Кухня									
Спальня									
Жилая									
Детская									
Коридор									
Входная группа									
Прочие работы	прочие		10	0	10	20	200		

Итого: 100
 100-0 18-35 x x

Формула износа, приведенная к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 183.

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 1 Год постройки _____ Число этажей 2
 № этажности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (оседки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поразая в удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поразаями	Износ, %	Процент износа и стрессов (гр. № 9) x 100	Текущие износительный внос в %		
								элемент	в строении	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	Камни		9	10	9	15	1,35			
Стены и их наружная отделка	Кирпичная		17	15	17	20	3,40			
Перегородки	Кирпичная									
Полы	деревянные	Дубовые	12	10	12	15	1,80			
	мозаичные									
	кафельные									
Крыша	Керамич		8	10	8	20	1,60			
Двери	Дубовые		6	10	6	20	1,20			
Окна	деревянные	Дубовые	27	10	27	20	5,40			
	пластиковые	Красивые								
Внутренняя отделка	Шпатель шп		2	10	2	15	0,30			
Санитарно-технические работы	отделочные									
	водоснабжение									
	канализация									
	отопление водоснабжен.									
	ванны									
	электроснабжение	распределитель		11	10	11	15	1,65		
	радио									
	телевизор									
	вентиляция									
	лифты									
Прочие работы	прочие		8	10	8	20	1,60			

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

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

Этаж	Планировка	Удельный вес по площади	Площадь	Удельный вес в планировке	Планировка		Удельный вес по площади	Площадь	Удельный вес в планировке	Планировка	Удельный вес по площади	Площадь	Удельный вес в планировке
					Литера А	Литера Б							
подвал	м/б/б/б/б/б	35	10	35	м/б/б/б/б/б	11	10	11	м/б/б/б/б/б	35	10	35	10
1-й	м/б/б/б/б/б	30	10	30	м/б/б/б/б/б	4	10	4	м/б/б/б/б/б	30	10	30	10
	м/б/б/б/б/б	6	10	6	м/б/б/б/б/б	13	10	13	м/б/б/б/б/б	6	10	6	10
2-й	м/б/б/б/б/б	5	10	5	м/б/б/б/б/б	7	10	7	м/б/б/б/б/б	5	10	5	10
	м/б/б/б/б/б	14	10	14	м/б/б/б/б/б	14	10	14	м/б/б/б/б/б	14	10	14	10
3-й	м/б/б/б/б/б	4	10	4	м/б/б/б/б/б	4	10	4	м/б/б/б/б/б	4	10	4	10
Итого		100	x	100	100	x	100	x	100	x	100	x	100

Этаж	№ сборки	№ этажа	Интенсивность	Степень износа по годам	Поправки к стоимости (коэффициент) №									Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам
					Удельный вес	Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам	Степень износа по годам					
подвал	26	10	10	6.6	1.00	1.00	0.95											
1-й	8	10	10	19.12	0.99	1.00	0.95											
	4	10	10	22.6	0.92	1.00	0.95											
2-й	4	10	10	11.7	1.00	1.00	0.95											
	4	10	10	11.7	1.00	1.00	0.95											

XI. Техническое описание служебных пристроек

Условно-объемные составляющие элементов	Литера _____				Литера _____			
	Удельный вес по таблице	Полметра	Удельный вес с погрешкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Полметра	Удельный вес с погрешкой	Литера _____
иные								
иностранной								
иные								
и								
иные работы								
осуществление								
работы								
Итого		100	х		100	х		
для подсчета объёма								
Условно-объемные составляющие элементов	Литера _____				Литера _____			
	Удельный вес по таблице	Полметра	Удельный вес с погрешкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Полметра	Удельный вес с погрешкой	Литера _____
иные								
иностранной								
иные								
и								
иные работы								
осуществление								
работы								
Итого		100	х		100	х		
для подсчета объёма								

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование пристройки	№ строения	№ таблицы	Размерность	Стоимость кадастровая по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на		Стоимость намеренно занижена (или завышена)	Количество (объем, куб. метры, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент налога	Дробительная стоимость, руб.
					удельный вес	инвентаризационный район					
подъезд	16	38	1113	11691	0,76	0,95		226	13995	45	7102
малое	4	39	212	11,5	0,65		12,03	1585	1907	0	1907

ф

XIII. Отраженная и сооружения (замещения) на участке

Устройство здания и помещений	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв. м	высоты, м	№ этажа	Размеры	Стоимость, руб. (на 1 кв. м)	Площадь по конструктивному плану (кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Прочность здания	Действительная стоимость, руб.
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
Здание	камень/кирпич	307	2,0	285	4	107	ш	10,7		436	0	436
Здание	камень/кирпич	132,2	1,25	165,3	26	150	ш	9,2		1216	15	1634
Здание	камень/кирпич	425	2,30	10,5	4	107	ш	10,7		49	0	49
Здание	кирпич/бетон	752,3	2,7	306,4	4	106	ш	23,9		3664	2,2	2921
Здание	кирпич/бетон	7,9	1,50	11,8	4	107	ш	10,7		79	20	13
здание	камень/кирпич	6,95	2,50	1,4	26	197	ш	22,6		32	0	32
здание	камень/кирпич	8,95	2,50	1,4	26	197	ш	22,6		32	0	32
здание	кирпич/бетон			216,5	26	156	ш	11,2		2445	0	2435
Здание	кирпич/бетон	15,20	3,0	45,8	4	105	ш	39,5		600	0	600
Здание	камень/кирпич			101,2	26	156	ш	4,8		6778	40	4067

XIV. Общая стоимость (в рублях)

	Объекты строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
39	603527	528569	15402	2329	15011	11669	673940	572567

Исполнитель			Проверен (бригадир)			Принят (руководитель ГТИ)	
Должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	
	Иванов И.И.	[подпись]	И.И. Иванов	[подпись]	Иванов И.И.	[подпись]	

КП.1


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов	2
Здание (вид объекта недвижимого имущества)			

№ 17 января 2014 г. № 61/001/14-24041	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:83
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	347540 Ростовская область, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-в/1		
2	Основная характеристика:	площадь	750,8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Бетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2907240,25		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	61:31:0110116:4		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	8273		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области		

Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)		Пролетарский район (полностью, фамилия)
--	---	--



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
17 января 2014 г. № 61/001/14-24041			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	

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

4

Масштаб 1: 300

Отдел по Пролетарскому району <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.	(подпись) (инициалы, фамилия)
---	------	----------------------------------

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







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

(ФИО заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(ФИО оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №026826-1 от 28.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование", Договор №ПОО-0011178709 от 22.06.2021 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2021 по 03.07.2022;
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. Страхование 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 №ПШ 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 12.08.2021 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 12 августа 2021 г.

Дата составления выписки 12 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков





Приложение к Руководству по 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 - 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:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи 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>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
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>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(указать, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <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.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,055%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
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 ставку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	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 первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<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 _____:
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
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:		



0011178709



0011178709



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007474/21

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 № 022-073-007474/21 от 17.08.2021 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/strahovyye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.б. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Председатель страховой компании



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Ваш юрисконсульт»
 Генеральный директор на основании Устава



(Гладкая Е.Ю.)

(Скопировано с 49 листов)
ПРОЧИТО И
ПРОУМЕРОВАНО
192



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Гладкая Е. Ю.".

Гладкая Е. Ю.