

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 03-06/22

Отчет № 03-06/22

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
ПО АДРЕСУ:**

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,

Г. ПРОЛЕТАРСК, УЛ. ТРАНСПОРТНАЯ, 2-В, 2-В/1

ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.06.2022 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 5 |
| 1.1. Объект оценки..... | 5 |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке..... | 5 |
| 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки..... | 6 |
| 1.4. Задание на оценку..... | 7 |
| 1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике..... | 10 |
| 1.6. Используемые стандарты оценки..... | 11 |
| 1.7. Вид определяемой стоимости..... | 11 |
| 1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата..... | 12 |
| 1.9. Последовательность проведения оценки..... | 12 |
| 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки..... | 13 |
| 2.2. Идентификация объекта оценки..... | 13 |
| 2.3. Имущественные права на объект оценки..... | 13 |
| 2.4. Обременения, связанные с объектом оценки..... | 14 |
| 2.5. Физические свойства объекта оценки..... | 14 |
| 2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки..... | 14 |
| 2.7. Износ и устаревания объекта оценки..... | 15 |
| Методология..... | 15 |
| Расчет величины физического износа объекта оценки..... | 16 |
| Расчет величины функционального устаревания объекта оценки..... | 16 |
| Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки..... | 16 |
| Расчет совокупного износа..... | 16 |
| 2.8. Балансовая стоимость объекта оценки..... | 17 |
| 2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки..... | 17 |
| 2.10. Описание местоположения объекта оценки..... | 18 |
| 2.10.1. Общие положения..... | 18 |
| 2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области..... | 21 |
| 2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости..... | 21 |
| 2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки..... | 23 |
| 2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости..... | 24 |
| 2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки..... | 35 |
| 2.11.5. Рынок земельных участков промназначения..... | 36 |
| 2.11.6. Рынок производственных комплексов (баз) и цены..... | 36 |
| 2.11.7. Выводы..... | 37 |

| | |
|--|-----------|
| 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 38 |
| 3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного | 38 |
| 3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями | 38 |
| 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. Общие положения | 40 |
| 4.2. Затратный подход | 40 |
| 4.3. Доходный подход | 41 |
| 4.4. Сравнительный подход | 42 |
| 4.5. Выводы | 43 |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | 44 |
| 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке | 44 |
| 5.2. Выбор аналогов | 46 |
| 5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка | 48 |
| 5.4. Обоснование внесенных корректировок | 51 |
| 5.5. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке | 52 |
| 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | 53 |
| 6.1. Методология | 53 |
| 6.2. Выбор аналогов | 53 |
| 6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки | 56 |
| 6.4. Обоснование внесенных корректировок | 59 |
| 6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений | 60 |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | 62 |
| 7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода | 62 |
| 7.2. Определение потенциального валового дохода | 63 |
| 7.3. Расчет действительного валового дохода | 68 |
| 7.4. Расчет чистого операционного дохода | 68 |
| 7.5. Определение ставки капитализации | 71 |
| 7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости | 72 |
| 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 75 |
| 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 77 |
| 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) | 78 |

| | |
|---|------------|
| 11. ПРИЛОЖЕНИЯ | 79 |
| П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 79 |
| П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 80 |
| П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ | 83 |
| П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ | 108 |
| П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА) | 193 |

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 №36 от 16.06.2022 года.

Период проведения оценки: с 16.06.2022 по 21.06.2022 года.

Дата оценки: 21.06.2022 года.

Дата составления Отчета: 21.06.2022 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 | 6 541 000 | 5 323 734 | 1 | 0 | 6 541 000 |
| Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090 | 142 000 | 136 377 | 1 | 0 | 142 000 |
| Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089 | 75 000 | 72 030 | 1 | 0 | 75 000 |
| Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093 | 1 253 000 | 1 203 387 | 1 | 0 | 1 253 000 |
| Всего по объекту | 8 011 000 | 6 735 529 | 1 | 0 | 8 011 000 |
| 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 | 6 450 000 | 6 194 610 | 1 | 0 | 6 450 000 |
| Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429 | 2 489 000 | 2 390 447 | 1 | 0 | 2 489 000 |
| Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075 | 2 250 000 | 2 160 910 | 1 | 0 | 2 250 000 |
| Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076 | 5 434 000 | 5 218 839 | 1 | 0 | 5 434 000 |
| Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077 | 16 816 000 | 16 150 163 | 1 | 0 | 16 816 000 |
| Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083 | 13 255 000 | 12 730 163 | 1 | 0 | 13 255 000 |
| Всего по объекту | 46 694 000 | 44 845 132 | | | 46 694 000 |
| Всего | 54 705 000 | 51 580 661 | | | 54 705 000 |

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 | 6 541 000,00 | – | 6 541 000,00 |
| Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0000000:3090 | 142 000,00 | 23 666,67 | 118 333,33 |
| Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089 | 75 000,00 | 12 500,00 | 62 500,00 |
| Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093 | 1 253 000,00 | 208 833,33 | 1 044 166,67 |
| Всего по объекту | 8 011 000,00 | 245 000,00 | 7 766 000,00 |
| 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 | 6 450 000,00 | – | 6 450 000,00 |
| Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429 | 2 489 000,00 | 414 833,33 | 2 074 166,67 |
| Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61:31:0110116:0075 | 2 250 000,00 | 375 000,00 | 1 875 000,00 |
| Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61:31:0110116:0076 | 5 434 000,00 | 905 666,67 | 4 528 333,33 |
| Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077 | 16 816 000,00 | 2 802 666,67 | 14 013 333,33 |
| Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083 | 13 255 000,00 | 2 209 166,67 | 11 045 833,33 |
| Всего по объекту | 46 694 000,00 | 6 707 333,34 | 39 986 666,66 |
| Всего | 54 705 000,00 | 6 952 333,34 | 47 752 666,66 |

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 21.06.2022 года составляет округленно:

54 705 000,00

(Пятьдесят четыре миллиона семьсот пять тысяч) рублей 00 копеек.

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

47 752 666,66

(Сорок семь миллионов семьсот пятьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 66 копеек.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №36 от 16.06.2022г.

к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии)) | Земельный участок и жилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а/1: | | | |
|--|---|---|--|---|
| | № 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 | 61:31:000000-03090 | |
| | 3 | Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер ЦЦ. Этажность 1 | 61:31:000000-03089 | |
| | 4 | Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м | 61:31:000000-03093 | |
| | Земельный участок и жилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а/1: | | | |
| | № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер | |
| | 1 | Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 590 кв.м | 61:31:11 01 16:0004 | |
| | 2 | Административный корпус, административное, общей площадью 376,8 кв.м | 61:31:000000-02429 | |
| | 3 | Главный корпус, производственное, общей площадью 1 033,3 кв.м | 61:31:0110116:75 | |
| | 4 | Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м | 61:31:0110116:76 | |
| 5 | Прямое-солнечный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м | 61:31:0110116:77 | | |
| 6 | Здание склада, общей площадью 790,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1 | 61:31:0110116:83 | | |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Земельный участок и жилые 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. № 61-61-37008/2009-568 от 31.08.2009 г. |
| | 2 | Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м | 61:31:000000-03090 | 61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г. № 61-61-37008/2009-570 от 31.08.2009 г. |
| | 3 | Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер ЦЦ. Этажность 1 | 61:31:000000-03089 | 61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г. № 61-61-37008/2009-569 от 31.08.2009 г. |
| | 4 | Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м | 61:31:000000-03093 | 61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г. № 61-61-37008/2009-571 от 31.08.2009 г. |
| | Земельный участок и жилые 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: 21 590 кв.м. | 61:31:11 01 16:0004 | 61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г. № 61-61-37008/2009-572 от 31.08.2009 г. |
| 2 | Административный корпус, административное, общей площадью 376,8 кв.м | 61:31:000000-02429 | 61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г. № 61-61-37008/2009-573 от 31.08.2009 г. | |
| 3 | Главный корпус, производственное, общей площадью 1 033,3 кв.м | 61:31:0110116:75 | 61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г. № 61-61-37008/2009-574 от 31.08.2009 г. | |

| | | | | |
|---|--|--|--|---|
| | 4 | Разборный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м | 61:31:011011 6:76 | 61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.) № 61-61-37008/2009-575 от 31.08.2009 г |
| | 5 | Производственный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м | 61:31:011011 6:77 | 61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.) № 61-61-37008/2009-576 от 31.08.2009 г |
| | 6 | Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер В. Этажность 1 | 61:31:011011 6:83 | 61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.) № 61-61-37002/2014-723 от 08.05.2014 г |
| Сведения об оценщиках | | | | |
| | ФИО | Наименование СРОО | Место нахождения СРОО | Объекты страхования ответственности |
| | Прокопенко 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 «Этета Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей. ПОО-0011178789 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года. |
| Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования 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: 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 - владельцем инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инвестер»</p> | | | |
| Цель оценки | Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки | | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки | <p>Определение стоимости имущества, составляющего Замкнутый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инвестер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</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 уплате на при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой</p> | | | |

| | |
|--|--|
| | стоимости (звезда в действии на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016). |
| Дата оценки | 21.06.2022 года. |
| Период проведения работ | В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</p> <p>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</p> <p>3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Специалист дает допущение, что все предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p> |
| Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость | От Специалиста не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость. |

| | |
|---|--|
| Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Пизангер» | Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт» |
| Генеральный директор  В.В. Кравченко | Генеральный директор  |
|  |  |

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

| | |
|---|--|
| <i>Заказчик</i> | Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976 |
| <i>Оценщик</i> | Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года. |
| <i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i> | Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №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 заключён 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 773301001. Р/с 40702810622000020303в 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. | Оталп. кв.м. | Холодная, кв.м | Площадь подвала, кв.м | Площадь застройки, кв.м | Этажность объекта оценки | Высота, м. | Объём, 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:

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

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 неустрашимый 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 неустрашимым.

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 |
| Прочее работы | прочие | прочие | прочие | прочие | прочие | прочие | прочие | прочие |

2.10. Описание местоположения объекта оценки

2.10.1. Общие положения

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

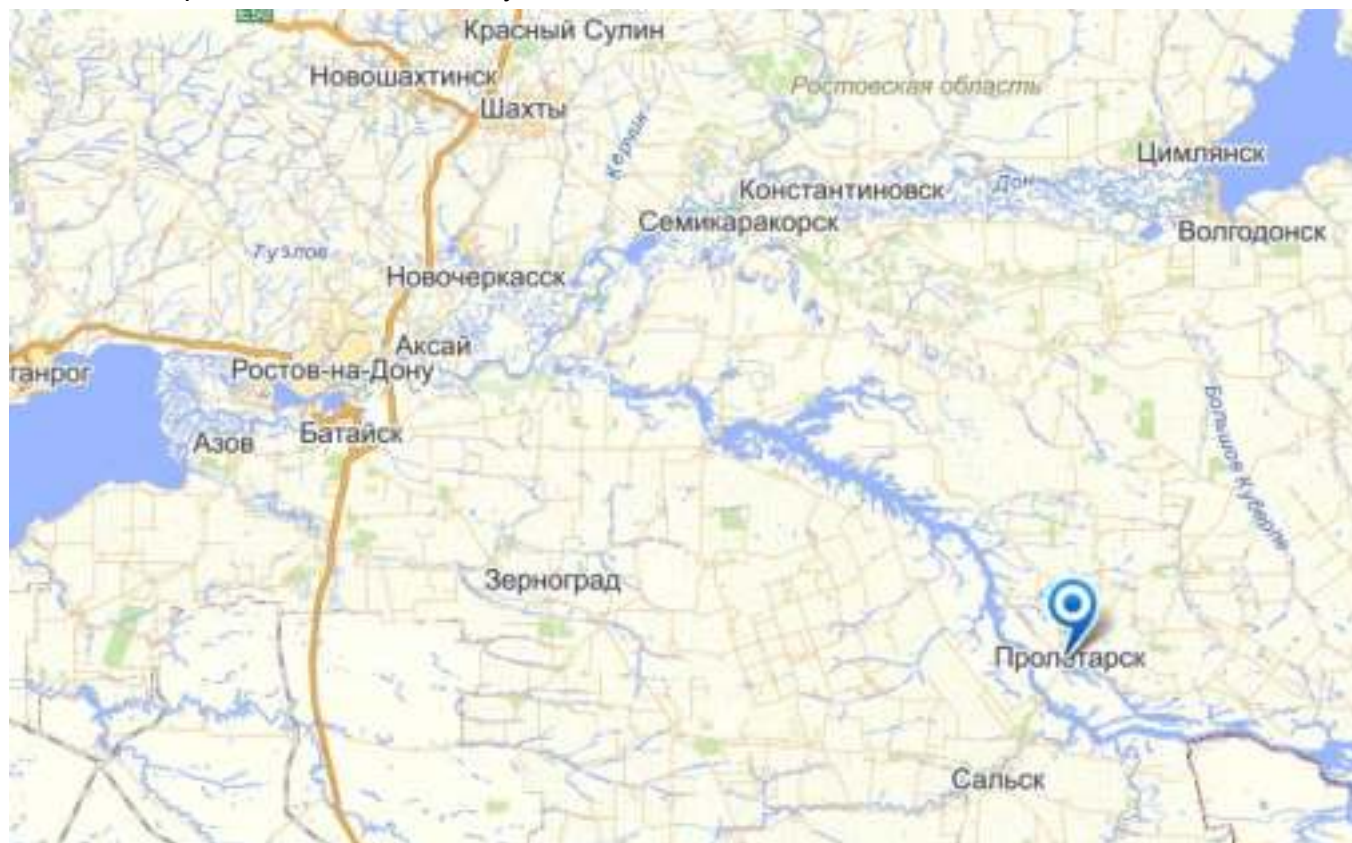


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



Ростовская область

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

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

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

Население. Населения области по данным Росстата составляет 4 153 763 чел. (2022). Плотность населения – 41,14 чел./км² (2022). Городское население – 68,92 % (2020).

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 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.

| 8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права | | | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Значения корректировки, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов | | | |
| Таблица 12 | | | |
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,84 | 0,83 | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75 | 0,73 | 0,79 |
| Земельные участки под объекты торговли | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка под объекты торговли в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельного участка под объекты торговли в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,77 | 0,75 | 0,78 |

| Таблица 13 (продолжение) | | | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Земельные участки под ИЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,88 | 0,84 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,78 | 0,71 | 0,80 |
| Земельные участки под ИЖС | | | |
| Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 0,84 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельного участка 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 земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,86 | 0,84 | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76 | 0,75 | 0,78 |

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

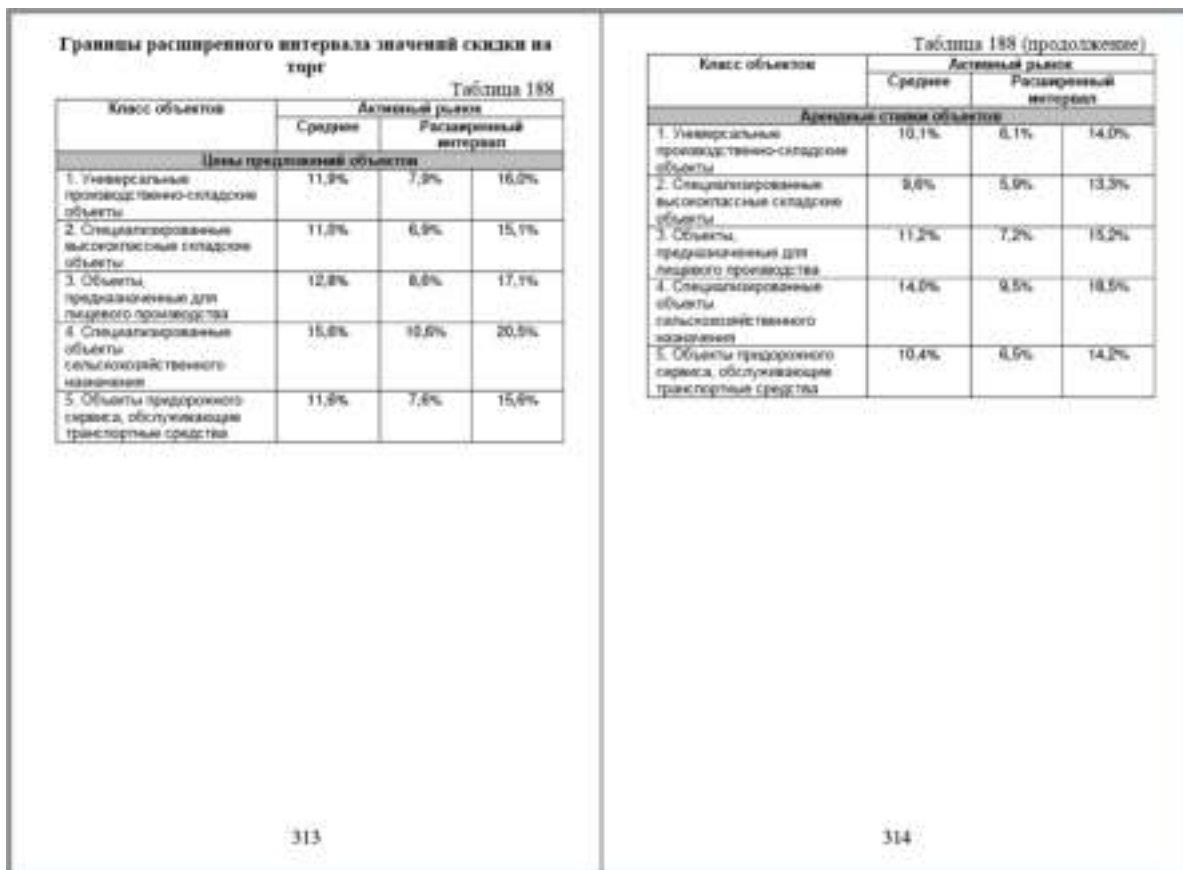


Рис. 5. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

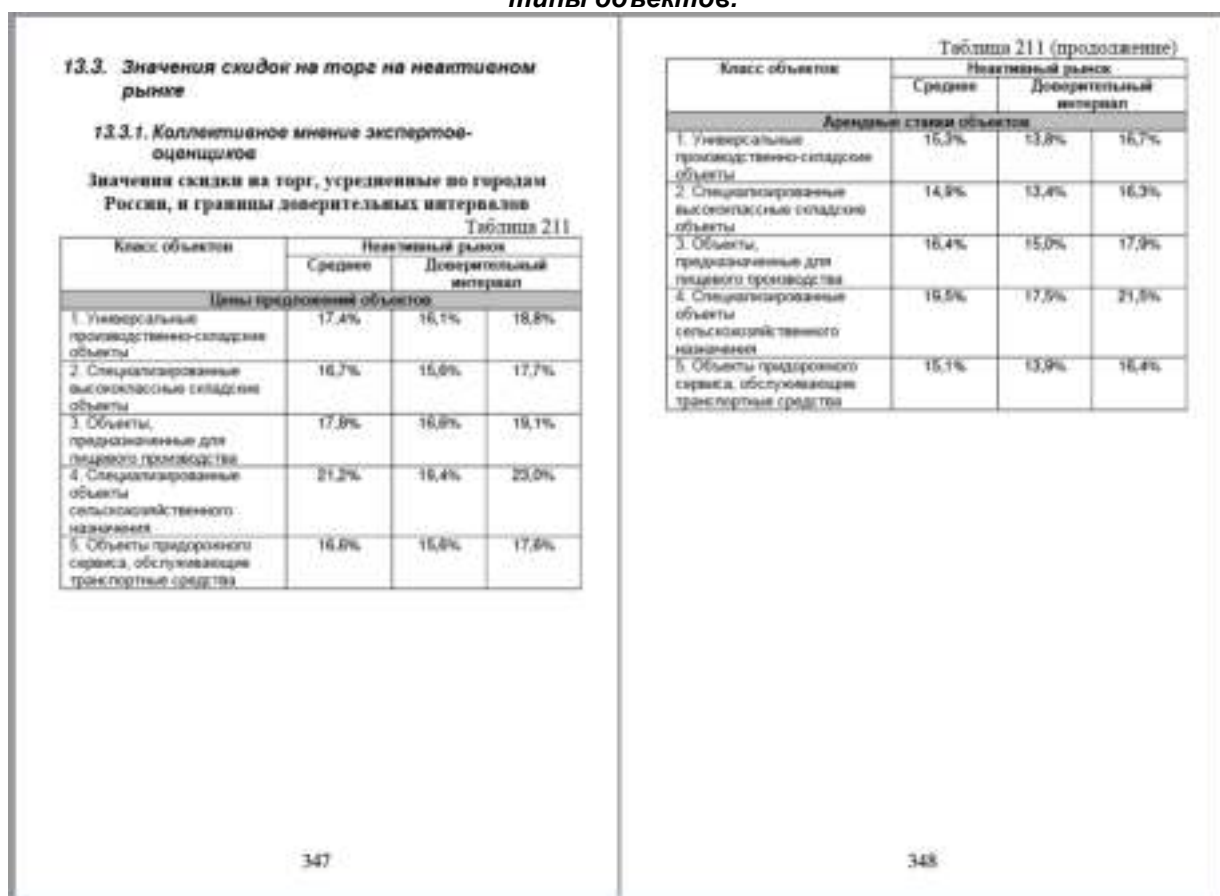


Рис. 6. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

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% | 15,6% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 10,4% | 9,9% | 10,8% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,1% | 8,8% | 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% | 15,6% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 9,7% | 6,2% | 13,2% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,1% | 10,2% | 20,1% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 10,4% | 6,5% | 14,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 9,1% | 5,6% | 12,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 14,1% | 9,5% | 18,6% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,4% | 7,9% | 15,9% |

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% | 16,5% |
| 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% | 10,6% | 21,5% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 23,1% | 15,5% | 30,0% |
| 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.

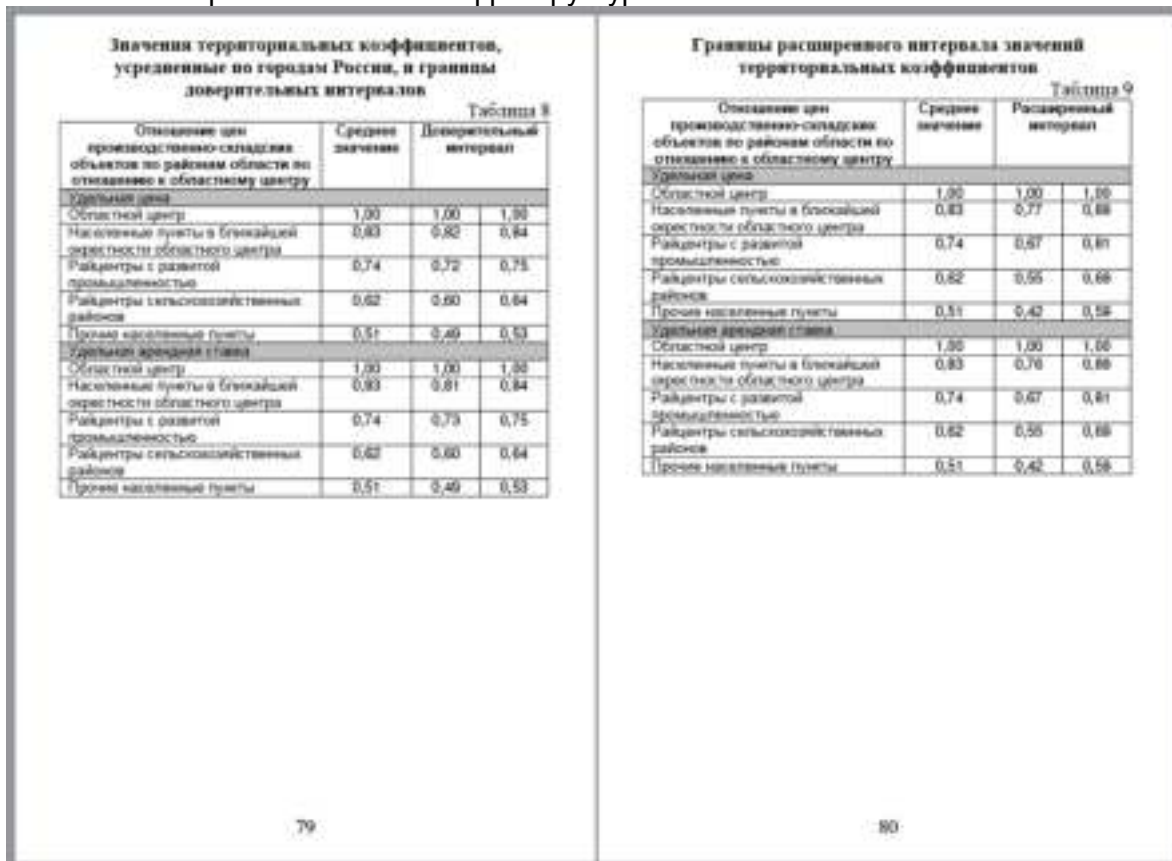


Рис. 8. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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 | численность | | | | | | |
|---------------|-------------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
| | 0-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 |
| 0-300 | 1,00 | 1,16 | 1,39 | 1,67 | 1,81 | 2,00 | 2,20 |
| 300-500 | 0,86 | 1,00 | 1,19 | 1,36 | 1,56 | 1,73 | 1,81 |
| 500-1000 | 0,78 | 0,81 | 1,00 | 1,23 | 1,42 | 1,57 | 1,64 |
| 1000-5000 | 0,64 | 0,72 | 0,81 | 1,00 | 1,15 | 1,26 | 1,25 |
| 5000-10000 | 0,56 | 0,56 | 0,71 | 0,87 | 1,00 | 1,11 | 1,14 |
| 10000-20000 | 0,50 | 0,58 | 0,64 | 0,78 | 0,90 | 1,00 | 1,04 |
| >20000 | 0,46 | 0,56 | 0,61 | 0,75 | 0,86 | 0,96 | 1,00 |

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.

| Площадь, кв.м | численность | | | | | | |
|---------------|-------------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
| | 0-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 |
| 0-300 | 1,00 | 1,13 | 1,21 | 1,40 | 1,58 | 1,71 | 1,77 |
| 300-500 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,27 | 1,41 | 1,53 | 1,58 |
| 500-1000 | 0,83 | 0,93 | 1,00 | 1,19 | 1,31 | 1,42 | 1,47 |
| 1000-5000 | 0,70 | 0,79 | 0,85 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,25 |
| 5000-10000 | 0,63 | 0,71 | 0,76 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,12 |
| 10000-20000 | 0,58 | 0,65 | 0,70 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,03 |
| >20000 | 0,54 | 0,63 | 0,68 | 0,80 | 0,88 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 73

г. Санкт-Петербург

| Площадь, кв.м | численность | | | | | | |
|---------------|-------------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
| | 0-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 |
| 0-300 | 1,00 | 1,30 | 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 | 0,96 | 1,00 | 1,13 | 1,23 | 1,31 | 1,34 |
| 1000-5000 | 0,77 | 0,84 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,16 |
| 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 | 0,62 | 0,71 | 0,75 | 0,84 | 0,92 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 76

усредненные данные по России

| Площадь, кв.м | численность | | | | | | |
|---------------|-------------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|
| | 0-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 |
| 0-300 | 1,00 | 1,13 | 1,22 | 1,44 | 1,61 | 1,75 | 1,82 |
| 300-500 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,28 | 1,43 | 1,56 | 1,61 |
| 500-1000 | 0,82 | 0,93 | 1,00 | 1,18 | 1,32 | 1,44 | 1,49 |
| 1000-5000 | 0,69 | 0,78 | 0,84 | 1,00 | 1,12 | 1,22 | 1,26 |
| 5000-10000 | 0,62 | 0,70 | 0,76 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,13 |
| 10000-20000 | 0,57 | 0,64 | 0,69 | 0,82 | 0,92 | 1,00 | 1,04 |
| >20000 | 0,53 | 0,62 | 0,67 | 0,79 | 0,88 | 0,97 | 1,00 |

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серии 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

| Площадь, кв.м | площадь | | | | |
|---------------|---------|-----------|-----------|------------|--------|
| | <1000 | 1000-2000 | 2000-5000 | 5000-10000 | >10000 |
| 0-1000 | 1,00 | 1,21 | 1,31 | 1,40 | 1,50 |
| 1000-2000 | 0,71 | 1,00 | 1,11 | 1,17 | 1,23 |
| 2000-5000 | 0,57 | 0,72 | 1,00 | 1,10 | 1,17 |
| 5000-10000 | 0,48 | 0,61 | 0,77 | 1,00 | 1,08 |
| >10000 | 0,42 | 0,54 | 0,70 | 0,86 | 1,00 |

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку

| Площадь, кв.м | площадь | | | | |
|---------------|---------|------|-------|--------|------|
| | <1 | 1-10 | 10-50 | 50-100 | >100 |
| 0-1 | 1,00 | 1,11 | 1,23 | 1,30 | 1,34 |
| 1-10 | 0,82 | 1,00 | 1,11 | 1,17 | 1,23 |
| 10-50 | 0,68 | 0,79 | 1,00 | 1,08 | 1,13 |
| 50-100 | 0,58 | 0,68 | 0,81 | 1,00 | 1,06 |
| >100 | 0,50 | 0,60 | 0,70 | 0,80 | 1,00 |

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку и объекты для размещения объектов складского назначения

| Площадь, кв.м | площадь | | | | |
|---------------|---------|------|-------|--------|------|
| | <1 | 1-10 | 10-50 | 50-100 | >100 |
| 0-1 | 1,00 | 1,11 | 1,23 | 1,30 | 1,34 |
| 1-10 | 0,82 | 1,00 | 1,11 | 1,17 | 1,23 |
| 10-50 | 0,68 | 0,79 | 1,00 | 1,08 | 1,13 |
| 50-100 | 0,58 | 0,68 | 0,81 | 1,00 | 1,06 |
| >100 | 0,50 | 0,60 | 0,70 | 0,80 | 1,00 |

Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по методу равнозначности земельных участков в России

Важность удаленной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку. Усредненные данные по России
Демонстрационный график

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 промышленную застройку | 2. Под офисно-торговую застройку | 4.1. Под МЖС | 4.2. Под ИЖС | 5. Под объекты рекреации | 6. Под объекты придорожного сервиса |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Электроэнергия | 15,6% | 14,5% | 15,0% | 14,8% | 13,8% | 15,5% |
| Газоснабжение | 15,7% | 15,1% | 15,6% | 15,6% | 15,6% | 15,9% |
| Остальное (В.К.Т.Канал) | 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 неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта | 0,75 | 0,73 | 0,77 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта | 0,73 | 0,71 | 0,75 |

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

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

207

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

Таблица 98

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| 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 | 0,55 | 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 [№] | 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 | 0,78 | 0,80 |
| Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта | 1,21 | 1,17 | 1,25 |

[№] Результаты обработки рыночных данных о продаже и аренде объектов производственно-складского назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводятся 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. | | | | Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов | | | |
|--|------------------|------------------------|------|--|------------------|----------------------|------|
| Таблица 138 | | | | Таблица 139 | | | |
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | | Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| Удельная цена | | | | 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 в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,23 | 1,15 | 1,32 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,69 | 0,73 | Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,62 | 0,79 |
| Удельная арендная ставка | | | | 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 в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,21 | 1,14 | 1,29 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,70 | 0,74 | Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72 | 0,64 | 0,80 |

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

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

Рынок недвижимости Ростовской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости.

Рынок производственно-складской недвижимости ранее испытал сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19. Количество сделок снизилось, объем предложения вырос.

В 2021 году произошел ряд событий, вызвавших положительную динамику рынка недвижимости.

- Компания вакцинации сняла уровень напряжения в обществе и экономике;
- Государства в большинстве отказались от политики тотальных локдаунов;
- Ряд отраслей продемонстрировали рост.

В России рост курса доллара 2021 году привел к восстановлению и росту уровня рублевых цен на рынке офисной недвижимости, особенно в низкокласных сегментах.

В феврале 2022 года на фоне внешнеполитического обострения начата военная операция РФ на территории Украины, введен ряд пакетов санкций ЕС в отношении России, крайне существенно вырос курс доллара. На фоне снижения курса рубля с рынка были вымыты дешевые предложения.

К июню 2022 года курс рубля укрепился, валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступны.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка. Это вызвано тем, что наиболее привлекательные предложения были выкуплены в марте - апреле 2022 года на фоне роста курса доллара. На рынке остались дорогие предложения, а также объекты с пониженной ликвидностью. По мере укрепления рубля продавцы снизили активность, и придерживают активы до полного прояснения ситуации.

Количество сделок и объем предложения с декабря 2021 года по май 2022 года несколько снизилось, рынок перешел в категорию неактивных.

Цены предложений в среднем увеличились на 5-15% за счет изменения структуры предложений.

В арендном сегменте ставки остались на прошлом уровне.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по верхнему значению расширенного диапазона справочных данных для неактивного 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 124 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 | 0,60 | 100 | 15,0 |
| Максимальное значение | 51,7 | 210 000 | 66 333 |
| Среднее значение | 5,6 | 27 128 | 10 275 |
| Медианное значение | 2,0 | 12 500 | 6 081 |

Источник: данные move.ru, расчет.

Абсолютное большинство предложений (76%) сосредоточено в областном центре и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

48% участков имеют площадь менее 2 га.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок земельных участков в области является активным.

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 156 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 | 200,00 |
| Максимальное значение | 123 684,21 |
| Среднее значение | 22 372,02 |
| Медиана | 15 555,56 |
| Площадь земельного участка, га | |
| Минимальное значение | 0,05 |
| Максимальное значение | 13,92 |
| Среднее значение | 1,54 |
| Медиана | 0,67 |
| Площадь улучшений, руб. | |
| Минимальное значение | 170,00 |
| Максимальное значение | 58 986,00 |
| Среднее значение | 3 523,72 |
| Медиана | 1 484,00 |
| Цена, млн. руб. | |
| Минимальное значение | 0,10 |
| Максимальное значение | 600,17 |
| Среднее значение | 53,62 |
| Медиана | 21,00 |

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 22,3 (в январе 2022 -19,1) тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 15,6 (в январе 2022 - 14,4) тыс.руб. за квадратный метр, до вычета торга.

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 12–24 месяцев, среднее значение 18 месяцев.
4. Рынок характеризуется как неактивный, с расширенным интервалом скидок на торг.
5. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния.
6. Стоимость объекта в расчете за квадратный метр, с учетом стоимости земли, ожидается ниже среднего значения для области, в первую очередь за счет местоположения, торга и масштабного фактора для оцениваемого объекта.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода.

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

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

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости: 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 объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

¹ С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

| | | |
|-----|--------------|---|
| где | V_{PC} - | рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений; |
| | K - | количество аналогов |
| | V_{PCi} - | рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога; |
| | 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 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|--|---|--|---|---|---|--|---|---|---|---|
| Объект | Земельный участок | Продаем землю промышленного назначения, 0,75 га, Новошахтинск | Продаю землю промышленного назначения, 5,2 га, Ростов-на-Дону | Продажа земли промышленного назначения, 7 га, Степной | Продаю землю промышленного назначения, 4,5 га, Батайск | Продается земля промышленного назначения, 26 га, Новочеркасск, улица Кирпичная | Продажа земли промышленного назначения, 8,4 га, Грушевская | Продам землю промышленного назначения, 3 га, Батайск | Продаем землю промышленного назначения, 1,75 га, Ленина | Продаю землю промышленного назначения, 2,4 га, Новочеркасск, шоссе Харьковское, 15а |
| Категория земельного участка | земли населенных пунктов | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром |
| Вид разрешенного использования участка | для производственных целей | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. |
| Населенный пункт | Пролетарск | Новошахтинск | Ростов-на-Дону | Степной | Батайск | Новочеркасск | Грушевская | Батайск | Ленина | Новочеркасск |
| Адрес | Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2 | Ростовская область, Новошахтинск | Ростовская область, Ростов-на-Дону | Ростовская область, Аксайский район, поселок Степной | Ростовская область, Батайск | Новочеркасск, улица Кирпичная | Ростовская область, Аксайский район, станция Грушевская | Ростовская область, Батайск | Ростовская область, Аксайский район, хутор Ленина | г. Новочеркасск ш Харьковское 15а |
| Зона | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Областной центр | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра |
| Передаваемые права на недвижимость | собственность | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Условия финансирования | собственные средства | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Дата предложения | Июнь 2022 | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки |
| Расположение (от города, км) | 0 | | | | | | | | | |
| Расположение (от облцентра, км) | 210 | 90 | 0 | 20 | 15 | 45 | 36 | 15 | 15 | 45 |
| Площадь, кв.м. | 43 304 | 7 500 | 52 000 | 70 000 | 45 000 | 260 000 | 84 000 | 30 000 | 17 500 | 24 000 |
| Площадь, га | 4,33 | 0,75 | 5,20 | 7,00 | 4,50 | 26,00 | 8,40 | 3,00 | 1,75 | 2,40 |
| Подъездные пути | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие | хорошие |
| Рельеф | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный |
| Наличие инженерных коммуникаций | центральные коммуникации | | | | | | | | | |
| Ж/д ветка | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Электроснабжение | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |
| Газ | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |
| Вода | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие вспомогательных улучшений | в предположении как свободный от построек | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Цена предложения, руб. | - | 2 250 000 | 14 900 000 | 15 000 000 | 10 800 000 | 71 000 000 | 23 000 000 | 9 000 000 | 5 500 000 | 8 400 000 |
| Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га | | 3 000 | 2 865 | 2 143 | 2 400 | 2 731 | 2 738 | 3 000 | 3 143 | 3 500 |
| Источник | | https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_7500_kv_m_ploschadyu_75_s_otok_rostovskaya_novoshahhtinsk_ko_mmercheskaya_ul_1_6875589354/ | https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_52000_kv_m_ploschadyu_520_sotok_rostovskaya_aksayskiy_shepkinskiye_selskoe_6876173521/ | https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_70000_kv_m_ploschadyu_700_sotok_rostovskaya_aksayskiy_stepnoy_6866086490/ | https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_45000_kv_m_ploschadyu_450_sotok_rostovskaya_azovskiy_6874229336/ | https://rmd.move.ru/objects/novoчеркасская_улица_kirpichnaya_6871512548/ | https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_84000_kv_m_ploschadyu_840_sotok_rostovskaya_aksayskiy_grushevskaya_6872062425/ | https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_sotok_rostovskaya_bataysk_klyuche_vaya_ul_12_6876955577/ | https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_17500_kv_m_ploschadyu_175_sotok_rostovskaya_aksayskiy_lenina_6877115649/ | https://rmd.move.ru/objects/novoчеркасская_шоссе_harkovskoe_d_15a_6871711541/ |
| Номер объявления | | 6875589354 | 6876173521 | 6866086490 | 6874229336 | 6871512548 | 6872062425 | 6876955577 | 6877115649 | 6871711541 |

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|---|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Цена предложения, тыс. руб/ га | | 3 000 | 2 865 | 2 143 | 2 400 | 2 731 | 2 738 | 3 000 | 3 143 | 3 500 |
| 1. Объем оцениваемых прав | собственность | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 2. Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 3 000 | 2 865 | 2 143 | 2 400 | 2 731 | 2 738 | 3 000 | 3 143 | 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 | соотв объекту оценки | соотв объекту оценки |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 3 000 | 2 865 | 2 143 | 2 400 | 2 731 | 2 738 | 3 000 | 3 143 | 3 500 |
| 4. Дата предложения (дата проведения оценки) | Июнь 2022 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 3 000 | 2 865 | 2 143 | 2 400 | 2 731 | 2 738 | 3 000 | 3 143 | 3 500 |
| 5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи | | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректирующий коэффициент | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|--|--|--|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 2 430 | 2 321 | 1 736 | 1 944 | 2 212 | 2 218 | 2 430 | 2 546 | 2 835 |
| 6. Местоположение | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Областной центр | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра |
| Отношение цен к областному центру | 0,74 | 0,74 | 1 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 0,74 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 | 0,89 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 2 430 | 1 717 | 1 548 | 1 733 | 1 972 | 1 977 | 2 167 | 2 270 | 2 528 |
| Категория земель | земли населенных пунктов | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром |
| 7. Разрешенное использование | для производственных целей | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 2 430 | 1 717 | 1 548 | 1 733 | 1 972 | 1 977 | 2 167 | 2 270 | 2 528 |
| 8. Величина участка, га | 4,33 | 0,75 | 5,20 | 7,00 | 4,50 | 26,00 | 8,40 | 3,00 | 1,75 | 2,40 |
| Диапазон площадей | 2,5-5 | до 1 | 5,0-10,0 | 5,0-10,0 | 2,5-5 | более 10 | 5,0-10,0 | 2,5-5 | 1-2,5 | 1-2,5 |
| Корректирующий коэффициент | | 0,78 | 1,14 | 1,14 | 1,00 | 1,20 | 1,14 | 1,00 | 0,87 | 0,87 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 1 895 | 1 957 | 1 765 | 1 733 | 2 366 | 2 254 | 2 167 | 1 975 | 2 199 |
| 9. Инженерные коммуникации | | | | | | | | | | |
| Электричество | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |
| Газ | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |
| Водоснабжение | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |
| Корректирующий коэффициент | | 1,47 | 1,47 | 1,47 | 1,47 | 1,47 | 1,47 | 1,47 | 1,47 | 1,47 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 2 783 | 2 874 | 2 591 | 2 545 | 3 475 | 3 310 | 3 182 | 2 900 | 3 230 |
| Общая чистая коррекция (по модулю) | | 0,07 | 0,00 | 0,21 | 0,06 | 0,27 | 0,21 | 0,06 | 0,08 | 0,08 |
| Скорректированная цена, тыс. руб/ га | | 2 783 | 2 874 | 2 591 | 2 545 | 3 475 | 3 310 | 3 182 | 2 900 | 3 230 |
| Участие при взвешивании | | да | да | да | да | да | да | да | да | да |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га | 3 000 | | | | | | | | | |
| Расчет коэффициента вариации | Среднее | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
| Квадрат отклонения | | 46 977 | 15 808 | 166 984 | 207 221 | 225 517 | 95 798 | 33 154 | 10 001 | 52 716 |
| Среднее квадратов отклонений | 94 908 | | | | | | | | | |
| Среднее квадратичное отклонение | 308 | | | | | | | | | |
| Коэффициент вариации | 0,10 | | | | | | | | | |

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 15. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации

| Показатели | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Электричество | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |
| Газ | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |
| Водоснабжение | есть | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д | Н/д |
| Электричество | | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 | 1,158 |
| Газ | | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 |
| Водоснабжение | | 1,157 | 1,157 | 1,157 | 1,157 | 1,157 | 1,157 | 1,157 | 1,157 | 1,157 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,468 | 1,468 | 1,468 | 1,468 | 1,468 | 1,468 | 1,468 | 1,468 | 1,468 |

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 | | 12 991 |
| 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 | 300,0 | 6 541 |
| 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 | 300,0 | 6 450 |

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:

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

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 156 объектов производственно–складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 9 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

Таблица 17. Описание аналогов объекта оценки.

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|------------------------------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип | Произв. комплекс (база) | Продаю склад, 1584 м², Ростов-на-Дону, микрорайон заречная, 2-я луговая улица | Продам производственное помещение, 3150 м², Шахты | Продам производственное помещение, 470 м², 22 сотки, Шахты, пер. кольчугина, 95б | Продаю производственное помещение, 84287 м², Шахты | Продаю производственное помещение, 21801 м², Шахты, ростовская улица, 1 | Продаю производственное помещение, 17500 м², Приморка | Продам склад, 2000 м², Целина | Продается производственное помещение, 3000 м², Волгодонск | Продается производственное помещение, 26521 м², Гуково, Пригородная улица, 6 |
| Тип земель | земли населенных пунктов | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром |
| Разрешенное использование | производственные цели, эксплуатация существующих зданий | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. | исп.сущ.стр. |
| Площадь участка, га | 4,330 | 0,900 | 1,800 | 0,218 | 8,429 | 8,300 | 1,750 | 0,467 | 0,900 | 10,6939 |
| Площадь участка, кв.м. | 43 304 | 9 000 | 18 000 | 2 179 | 84 287 | 83 000 | 17 500 | 4 665 | 9 000 | 106 939 |
| Общая площадь, кв.м. | 10 173,80 | 1 584 | 3 150 | 470 | 15 620 | 21 801 | 3 793 | 1 907 | 3 000 | 26 521 |
| Тип населенного пункта | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Областной центр | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйстве нных районов | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйстве нных районов | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйстве нных районов |
| Удаленность от облцентра, км | 210 | 0 | 70 | 70 | 70 | 70 | 65 | 140 | 250 | 110 |
| Населенный пункт | Пролетарск | Ростов-на-Дону | Шахты | Шахты | Шахты | Шахты | Приморка | Целина | Волгодонск | Гуково |
| Местоположение | Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная | г. Ростов-на-Дону микрорайон заречная 2-я луговая улица | Ростовская область, Шахты | г. Шахты пер. кольчугина 95б | Ростовская область, Шахты | г. Шахты ростовская улица 1 | Ростовская область, Неклиновский район, село Приморка, 3-й переулок, 25 | Ростовская область, Целинский район, поселок Целина | Ростовская область, Волгодонск | г. Гуково Пригородная улица 6 |
| Дата продажи (предложения) | Июнь 2022 | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки | Цена актуальна на дату оценки |
| Права на землю | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Права на улучшения | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Ж/д ветка | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Электроснабжение | да | да | да | да | да | да | да | да | да | да |
| Газ | да | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | да | да | да | да |
| Водоснабжение | да | да | н/д | н/д | н/д | да | да | да | да | да |
| Состояние улучшений | удовл | плохое | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл |
| Особенности улучшений | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Источник | | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_1584_kv_m_rostov-na-donu_mikrorayon_zarechnaya_2-arechnaya_2- | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedviji_most_ploshchadyu_3150_kv_m_rostovs | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedviji_most_ploshchadyu_470_kv_m_ploshchad | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedviji_most_ploshchadyu_84287_kv_m_rostov | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_2_1801_kv_shahty_rostovskaya_ulica_1_6870397566/ | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_1_7500_kv_m_rostovskaya_oblast_neklinovskiy_rayon_selo_primorka_3- | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedviji_most_ploshchadyu_2000_kv_m_rostovs | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedviji_most_ploshchadyu_3000_kv_m_rostovs | https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_2_6521_kv_m_rostovskaya_oblast_gukov_o_ul_prigorodnaya_d_6_6874566468/ |

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|--|--|---|--|---|--|--|--|---|--|--|
| | | <u>ya lugovaya ulica 34 6877346321/</u> | <u>kaya shahty 6876 435482/</u> | <u>yu 22 sotok rostovskaya shahty per kolchugina 95b 6 875888687/</u> | <u>skaya shahty rynochnyy per 79 687 2353671/</u> | | <u>y pereulok 25 686 4283306/</u> | <u>kaya celinskiy celi nskoe selskoe celi na 3-ya liniya 6877274 887/</u> | <u>kaya volgodonskaya zavodskaya ul. 7-30 6877115393/</u> | |
| Номер объявления | | 6877346321 | 6876435482 | 6875888687 | 6872353671 | 6870397566 | 6864283306 | 6877274887 | 6877115393 | 6874566468 |
| Цена предложения, тыс. руб. | | 15 000 | 20 250 | 4 680 | 110 000 | 120 000 | 24 000 | 11 800 | 19 950 | 111 487 |
| Удельная рыночная стоимость в расчете на кв.метр улучшений, руб. | | 9 470 | 6 429 | 9 957 | 7 042 | 5 504 | 6 327 | 6 187 | 6 650 | 4 204 |
| Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торго, тыс. руб./га | | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| Корректирующий коэффициент на состав прав на землю | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1 |
| Коэффициент, учитывающий уторговывание | | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 |
| Характеристика местоположения | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Областной центр | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью |
| Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу) | | 1,35 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,84 | 0,84 | 1 |
| Корректирующий коэффициент на коммуникации | | 0,91 | 0,79 | 0,79 | 0,91 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Площадь участка, га | 4,33 | 0,90 | 1,80 | 0,22 | 8,43 | 8,30 | 1,75 | 0,47 | 0,90 | 10,69 |
| Диапазон площадей | 2,5-5 | до 1 | 1-2,5 | до 1 | 5,0-10,0 | 5,0-10,0 | 1-2,5 | до 1 | до 1 | более 10 |
| Корректирующий коэффициент на площадь участка | | 1,28 | 1,15 | 1,28 | 0,88 | 0,88 | 1,15 | 1,28 | 1,28 | 0,83 |
| Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торго, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога) | | 5 855 | 3 357 | 3 745 | 2 964 | 2 964 | 4 257 | 3 978 | 3 978 | 2 585,92 |
| Скорректированная стоимость прав на весь | | 5 269 | 6 043 | 816 | 24 985 | 24 604 | 7 450 | 1 856 | 3 581 | 27 654 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|--|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| земельный участок в составе аналога, руб. | | | | | | | | | | |
| Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб. | | 9 731 | 14 207 | 3 864 | 85 015 | 95 396 | 16 550 | 9 944 | 16 369 | 83 833 |
| Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок | | 6 143,2 | 4 510,2 | 8 221,4 | 5 442,7 | 4 375,8 | 4 363,3 | 5 214,0 | 5 456,5 | 3 161 |
| Коэффициент застройки | 0,23 | 0,18 | 0,18 | 0,22 | 0,19 | 0,26 | 0,22 | 0,41 | 0,33 | 0,25 |

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений

| Корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|--|--|------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Площадь для расчета, кв.м. | 10 174 | 1 584 | 3 150 | 470 | 15 620 | 21 801 | 3 793 | 1 907 | 3 000 | 26 521 |
| Цена предложения, руб./кв.м | | 6 143 | 4 510 | 8 221 | 5 443 | 4 376 | 4 363 | 5 214 | 5 456 | 3 161 |
| Корректировка на НДС | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена, руб. | | 6 143 | 4 510 | 8 221 | 5 443 | 4 376 | 4 363 | 5 214 | 5 456 | 3 161 |
| 1. Объем оцениваемых прав | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2. Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 6 143 | 4 510 | 8 221 | 5 443 | 4 376 | 4 363 | 5 214 | 5 456 | 3 161 |
| 3. Условия продажи | публичная оферта | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки | соответствует объекту оценки |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 6 143 | 4 510 | 8 221 | 5 443 | 4 376 | 4 363 | 5 214 | 5 456 | 3 161 |
| 4. Дата предложения (дата проведения оценки) | Июнь 2022 | Май 2022 | Май 2022 | Май 2022 | Февраль 2022 | Январь 2022 | Сентябрь 2021 | Май 2022 | Май 2022 | Апрель 2022 |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 6 143 | 4 510 | 8 221 | 5 443 | 4 376 | 4 363 | 5 214 | 5 456 | 3 161 |
| 5. Разница между ценой предложения и ценой продажи | | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректирующий коэффициент | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | | 4 976 | 3 653 | 6 659 | 4 409 | 3 544 | 3 534 | 4 223 | 4 420 | 2 560 |
| 6. Местоположение | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Областной центр | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью |
| Корректирующий коэффициент | | 0,74 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,19 | 1,19 | 1,19 |

| Корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|---|---------------|-----------|-----------|----------|-------------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Скорректированная цена | | 3 682 | 3 653 | 6 659 | 4 409 | 3 544 | 3 534 | 5 041 | 5 275 | 3 056 |
| Площадь улучшений, кв.м. | 10 174 | 1 584 | 3 150 | 470 | 15 620 | 21 801 | 3 793 | 1 907 | 3 000 | 26 521 |
| Диапазон площадей | 10000-20000 | 1000-5000 | 1000-5000 | 300-500 | 10000-20000 | >20000 | 1000-5000 | 1000-5000 | 1000-5000 | >20000 |
| Корректирующий коэффициент | | 0,90 | 0,90 | 0,71 | 1,08 | 1,12 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 1,12 |
| Скорректированная цена | | 3 314 | 3 288 | 4 728 | 4 761 | 3 970 | 3 181 | 4 537 | 4 748 | 3 423 |
| Инфраструктура | | | | | | | | | | |
| Электричество | да | да | да | да | да | да | да | да | да | да |
| Газ | да | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | да | да | да | да |
| Водоснабжение | да | да | н/д | н/д | да | да | да | да | да | да |
| Корректирующий коэффициент | | 1,096 | 1,268 | 1,268 | 1,096 | 1,096 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Скорректированная цена | | 3 632 | 4 169 | 5 996 | 5 218 | 4 351 | 3 181 | 4 537 | 4 748 | 3 423 |
| Наличие ж/д ветки | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | | 3 314 | 3 288 | 4 728 | 4 761 | 3 970 | 3 181 | 4 537 | 4 748 | 3 423 |
| Состояние | удовл | плохое | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл |
| Корректирующий коэффициент | | 1,41 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | | 4 668 | 3 288 | 4 728 | 4 761 | 3 970 | 3 181 | 4 537 | 4 748 | 3 423 |
| Участие при взвешивании | да | да | да | да | да | да | да | да | да | да |
| Среднее значение, руб./кв.м, округленно | 4 100 | | | | | | | | | |
| Расчет коэффициента вариации | | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
| Квадрат отклонения | | 273 418 | 734 108 | 340 365 | 380 121 | 30 632 | 929 062 | 153 616 | 363 552 | 521 331 |
| Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м | 4 145 | | | | | | | | | |
| Среднее квадратов отклонений | 414 023 | | | | | | | | | |
| Среднее квадратичное отклонение | 643 | | | | | | | | | |
| Коэффициент вариации | 0,16 | | | | | | | | | |

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 19. Расчет корректировки на местоположение

| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|---|--|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Характеристика местоположение | райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Областной центр | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью |
| Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по | 0,74 | 1 | 0,74 | 0,74 | 0,74 | 0,74 | 0,74 | 0,62 | 0,62 | 0,62 |

| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|-------------------------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| отношению к областному центру | | | | | | | | | | |
| Коэффициент АН/ОО | 1,00 | 0,74 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,19 | 1,19 | 1,19 |
| Коэффициент ОО/АН | 1,00 | 1,35 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,84 | 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 | Аналог 7 | Аналог 8 | Аналог 9 |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Электричество | да | да | да | да | да | да | да | да | да | да |
| Газ | да | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | да | да | да | да |
| Водоснабжение | да | да | н/д | н/д | н/д | да | да | да | да | да |
| Электричество | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Газ | | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1,096 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Водоснабжение | | 1 | 1,157 | 1,157 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректирующий коэффициент ОА/ОО | | 1,096 | 1,268 | 1,268 | 1,096 | 1,096 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректирующий коэффициент ОО/ОА | | 0,912 | 0,789 | 0,789 | 0,912 | 0,912 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

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. | 4 100 |
| Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб. | 41 712 580 |
| То же, округленно, руб. | 41 713 000 |

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% | 142 133 |
| 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% | 74 552 |
| 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% | 1 252 946 |
| 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% | 2 489 139 |
| 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% | 2 249 908 |
| 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% | 5 433 829 |
| 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% | 16 815 850 |
| 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% | 13 254 644 |
| Всего | | | | 10 174 | 9 300 | 874 | | | | | | 100,00% | 41 713 000 |

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-arendoprigojnoj-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 63 предложения сдачи в аренду производственно-складских помещений в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью и в сельскохозяйственных районах. Удельная арендная ставка находится в диапазоне от 20 руб./кв.м. в месяц до 300 руб./ кв. м в месяц. Среднее значение 115,3 руб./ кв. м в месяц, медиана 100 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 | Сдаю производственное помещение, 1000 м ² , Лесной | Сдается производственное помещение, 5713 м ² , Таганрог Онлайн-показ | Сдам производственное помещение, 17500 м ² , Приморка | Аренда производственного помещения, 1090 м ² , Таганрог, ул. менделеева, 117-3 | Сдаю производственное помещение, 2700 м ² , Таганрог Онлайн-показ | Сдаем производственное помещение, 3000 м ² , Таганрог, ул. ленина, 220 |
| Сегмент по назначению | пр-скл | пр-скл | пр-скл | пр-скл | пр-скл | пр-скл |
| Местоположение | Лесной | Таганрог | Приморка | Таганрог | Таганрог | Таганрог |
| Тип населенного пункта | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью |
| Отопление | неотапл | неотапл | отапл | отапл | неотапл | отапл |
| 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 | 1 000 | 5 713 | 1 793 | 1 090 | 2 700 | 3 000 |
| Диапазон площадей | 1000-5000 | 5000-10000 | 1000-5000 | 1000-5000 | 1000-5000 | 1000-5000 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб. | 80 | 120 | 100 | 200 | 80 | 123 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб. | 960 | 1 440 | 1 205 | 2 400 | 960 | 1 480 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб. | 800 | 1 200 | 1 004 | 2 000 | 800 | 1 233 |
| 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_1000_kvm_rostovskaya_kamenskiy_lesnoy_6877115236/ | https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschady_u_5713_kvm_rostovskaya_taganrog_instrumentalnaya_ul_2_6874798063/ | https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschady_u_17500_kvm_rostovskaya_oblast_neklinovskiy_rayon_s_elo_primorka_3-y_pereulok_25_6864283247/ | https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschady_u_1090_kvm_rostovskaya_taganrog_ul_mendeleeva_117-3_6877129365/ | https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschady_u_2700_kvm_rostovskaya_taganrog_instrumentalnaya_ul_2_6876177661/ | https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschady_u_3000_kvm_rostovskaya_taganrog_ul_lenina_220_6875385189/ |
| ID объявления | 6877115236 | 6874798063 | 6864283247 | 6877129365 | 6876177661 | 6875385189 |

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, определяемых 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. | 800 | 1 200 | 1 004 | 2 000 | 800 | 1 233 |
| 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 | 1,13 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Физические характеристики объекта: наличие отопления | 1,37 | 1,37 | 1,00 | 1,00 | 1,37 | 1,00 |
| Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена объекта-аналога, руб. | 888 | 1 505 | 813 | 1 620 | 888 | 999 |
| Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб. | 1 119 | | | | | |
| 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. | 817 | | | | | |
| Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб. | 1 891 | | | | | |
| 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. | 10 327 848 | | | | | |

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 27).

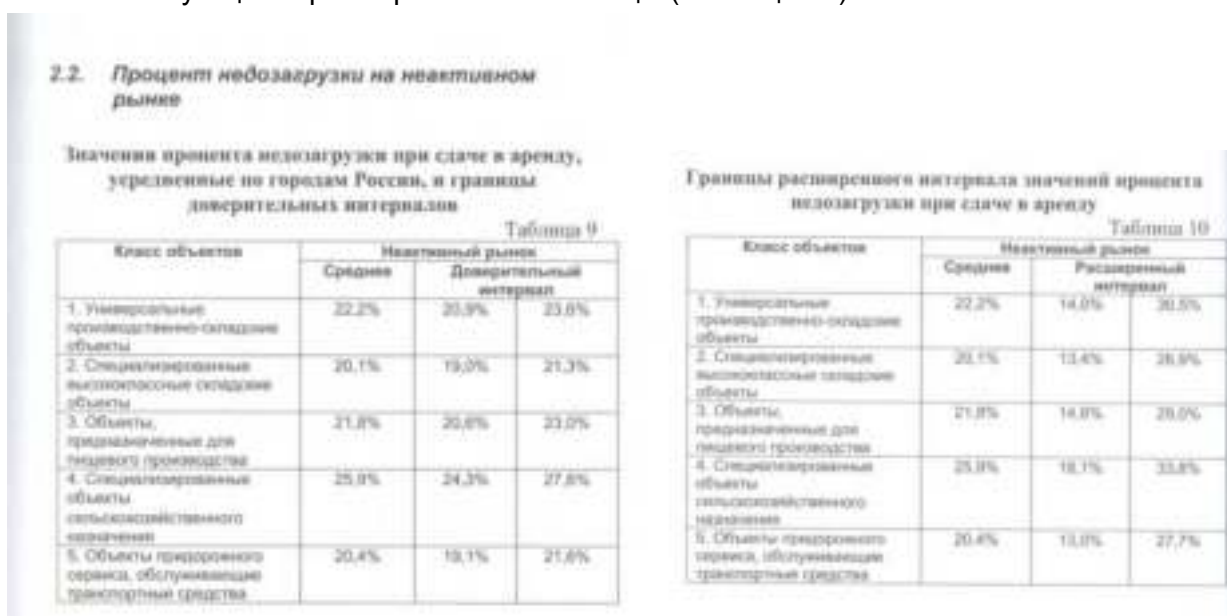


Рис. 18. Значения недозагрузки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

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.

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

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

- где:
- C₁ – 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».

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

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

Таблица 26. Расчет ставки страховых взносов.

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

Затраты на управление объектом. Под управлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, 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 находятся в прямой зависимости от стоимости строительства, площади и технических характеристик зданий или сооружений, особенностей инженерных решений. К числу переменных расходов можно отнести:

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износе в диапазоне 41-60% затраты на капитальный

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

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 27).

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 | 11,7% | 10,1% | 13,1% |
| 2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты | 11,8% | 10,8% | 12,8% |
| 3. Объекты, предназначенные для литейного производства | 12,1% | 11,2% | 13,1% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 10,8% | 8,8% | 12,7% |
| 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 | Среднее | Активный рынок | |
|--|---------|----------------------|-------|
| | | Расширенный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,7% | 8,2% | 13,9% |
| 2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты | 11,8% | 8,7% | 14,3% |
| 3. Объекты, предназначенные для литейного производства | 12,1% | 8,0% | 16,2% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 10,8% | 7,8% | 13,3% |
| 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 27

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,2% | 8,8% | 12,8% |
| 2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты | 11,5% | 10,2% | 12,8% |
| 3. Объекты, предназначенные для литейного производства* | - | - | - |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 10,3% | 8,2% | 12,8% |
| 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 28

| Класс объектов | Среднее | Неактивный рынок | |
|--|---------|----------------------|-------|
| | | Расширенный интервал | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 11,2% | 8,0% | 14,0% |
| 2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты | 11,5% | 8,2% | 14,8% |
| 3. Объекты, предназначенные для литейного производства* | - | - | - |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 10,9% | 7,5% | 14,3% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,8% | 8,8% | 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 27. 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% | |
| 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. | 35 349 644 | В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода |
| Амортизация, руб. | 721 133 | |
| Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб. | 35 349 644 | |
| Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб. | 34 628 511 | |
| Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб. | 34 989 078 | |
| Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости) | 2,2% | |
| Налог на имущество, руб. | 769 760 | |
| 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. | 35 349 644 | |
| Страховая премия, % | 0,096% | |
| Страховой сбор, руб. | 33 936 | |
| Расчет расходов на управление | | |
| Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб. | 10 286 871 | |
| 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. | 102 869 | |
| Расчет резерва на восстановление | | |
| Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб. | 35 349 644 | |
| Резерв на замещение: | | |
| периодичность кап ремонта, лет | 20 | http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710 |

| Наименование | Значение | Примечания, источники информации |
|---|-------------------|---|
| 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. | 107 938 | Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления. |
| Расчет чистого операционного дохода | | |
| Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. | 10 286 871 | |
| Общие потери по объекту оценки, % | 30,50% | |
| Действительный валовой доход (ДВД), руб. | 7 149 375 | |
| Постоянные операционные расходы | | |
| налог на имущество, руб. | 769 760 | |
| налог на землю, руб. | 304 955 | |
| страховой сбор, руб. | 33 936 | |
| расходы на управление, % | 102 869 | |
| Переменные операционные расходы, руб. | 0 | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку. |
| Итого операционные расходы, руб. | 1 211 519 | |
| Резерв на замещение, руб. | 107 938 | |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. | 5 829 918 | |
| Ставка капитализации | 15,00% | см. расчет |
| Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб. | 38 866 000 | |
| Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, с НДС, руб. | 45 861 880 | |

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 28. 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 | 13,7% | 5 323 734 | 5 323 734 |
| Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090 | 0,2% | 113 648 | 136 377 |
| Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089 | 0,1% | 60 025 | 72 030 |
| Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093 | 2,2% | 1 002 822 | 1 203 387 |
| Всего по объекту | | 6 500 230 | 6 735 529 |
| 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 | 13,5% | 6 194 610 | 6 194 610 |

| 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. |
|---|---|--|--|
| Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429 | 4,3% | 1 992 039 | 2 390 447 |
| Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075 | 3,9% | 1 800 759 | 2 160 910 |
| Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076 | 9,5% | 4 349 032 | 5 218 839 |
| Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077 | 29,3% | 13 458 470 | 16 150 163 |
| Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083 | 23,1% | 10 608 469 | 12 730 163 |
| Всего по объекту | | 38 403 378 | 44 845 132 |
| Всего | 100,0% | 44 903 608 | 51 580 661 |

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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 29. 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 | 6 541 000 | 5 323 734 | 1 | 0 | 6 541 000 |
| Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090 | 142 000 | 136 377 | 1 | 0 | 142 000 |
| Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089 | 75 000 | 72 030 | 1 | 0 | 75 000 |
| Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. | 1 253 000 | 1 203 387 | 1 | 0 | 1 253 000 |

| 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. |
|---|--|---|----------------------------|-----------------------|--|
| Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093 | | | | | |
| Всего по объекту | 8 011 000 | 6 735 529 | 1 | 0 | 8 011 000 |
| 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 | 6 450 000 | 6 194 610 | 1 | 0 | 6 450 000 |
| Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429 | 2 489 000 | 2 390 447 | 1 | 0 | 2 489 000 |
| Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0075 | 2 250 000 | 2 160 910 | 1 | 0 | 2 250 000 |
| Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0076 | 5 434 000 | 5 218 839 | 1 | 0 | 5 434 000 |
| Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0077 | 16 816 000 | 16 150 163 | 1 | 0 | 16 816 000 |
| Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:0083 | 13 255 000 | 12 730 163 | 1 | 0 | 13 255 000 |
| Всего по объекту | 46 694 000 | 44 845 132 | | | 46 694 000 |
| Всего | 54 705 000 | 51 580 661 | | | 54 705 000 |

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 30. 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. | 54,7 |
| Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 44,6 |
| Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 64,8 |

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 44,6–64,8 млн. руб.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 21.06.2022 года составляет округленно:

54 705 000,00

(Пятьдесят четыре миллиона семьсот пять тысяч) рублей 00 копеек.

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

47 752 666,66

(Сорок семь миллионов семьсот пятьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят шесть) рублей 66 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 31. 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-а | | | |
| Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,16 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002 | 6 541 000,00 | - | 6 541 000,00 |
| Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61.31.0000090.3090 | 142 000,00 | 23 666,67 | 118 333,33 |
| Здание насосной, производственное, площадью 32,6 кв.м. Литер ЦД. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089 | 75 000,00 | 12 500,00 | 62 500,00 |
| Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61.31.0000000.3093 | 1 253 000,00 | 208 833,33 | 1 044 166,67 |
| Всего по объекту | 8 011 000,00 | 245 000,00 | 7 766 000,00 |
| 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 | 6 450 000,00 | - | 6 450 000,00 |
| Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31.0000000:2429 | 2 489 000,00 | 414 833,33 | 2 074 166,67 |
| Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-61.31.0110116.0075 | 2 250 000,00 | 375 000,00 | 1 875 000,00 |
| Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61.31.0110116.0076 | 5 434 000,00 | 905 666,67 | 4 528 333,33 |
| Приточно-отопительный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61.31.0110116.0077 | 16 816 000,00 | 2 802 666,67 | 14 013 333,33 |
| Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116.0083 | 13 255 000,00 | 2 209 166,67 | 11 045 833,33 |
| Всего по объекту | 46 694 000,00 | 6 707 333,34 | 39 986 666,66 |
| Всего | 54 705 000,00 | 6 952 333,34 | 47 752 666,66 |

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.: 2018.
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 11 0116 0004



Земельный участок: 61 31 110116 0002



Земельный участок: 61 31 110116 0 002



Земельный участок: 61 31 110116 0002



Земельный участок: 61 31 110116 0004



Земельный участок: 61 31 110116 0004



Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Лит. А1 Административный корпус



Лит. А3 Главный корпус



Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Лит. А4,А5 Приемо-сдаточный цех



Лит. А6 Разборочный цех



Лит. Аа Разборочный цех



Лит. Аа Разборочный цех



Лит. Б Здание склада



Лит. ДнДд Здание производственного склада



Лит. ДнДд Здание производственного склада



Лит. Я Здание электростанции



Литер Щ Здание Насосной

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Аналоги земельных участков

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_7500_kv_m_ploschadyu_75_sotok_rostovskaya_novoshahhtinsk_kommercheskaya_ul_1_6875589354/

Продаем землю промышленного назначения, 0.75 га, Новошахтинск

2 250 000 Р цена за кв. м: 300000 Р полный адрес

100.0 кв. м Очень выгодное предложение для предприятий торговли. Дел в 2 этапа. **2 500 000 Р**

Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|----------------------|------------------------|------------------|------------|
| Цена: | 2 250 000 Р | Тип объявления: | активная |
| Цена за кв. м: | 3 000 000 Р | Площадь участка: | 0.75 га |
| Количество объектов: | 1 | Дата публикации: | 8 мая |
| Этаж: | 1 | Дата обновления: | 8 мая |
| Тип объекта: | промышленный земельный | ID: | 6875589354 |

Описание

- Забитый.
- Зем. промышленная.
- Дорожно-транспортный подход и выезд.
- Хорошие транспортные возможности.
- Видовой эффект.
- На участке вода, электричество.
- Тов. в 100 метров.
- В 100 метрах - улица Ростовская.
- Участки подходят для всего вида деятельности.

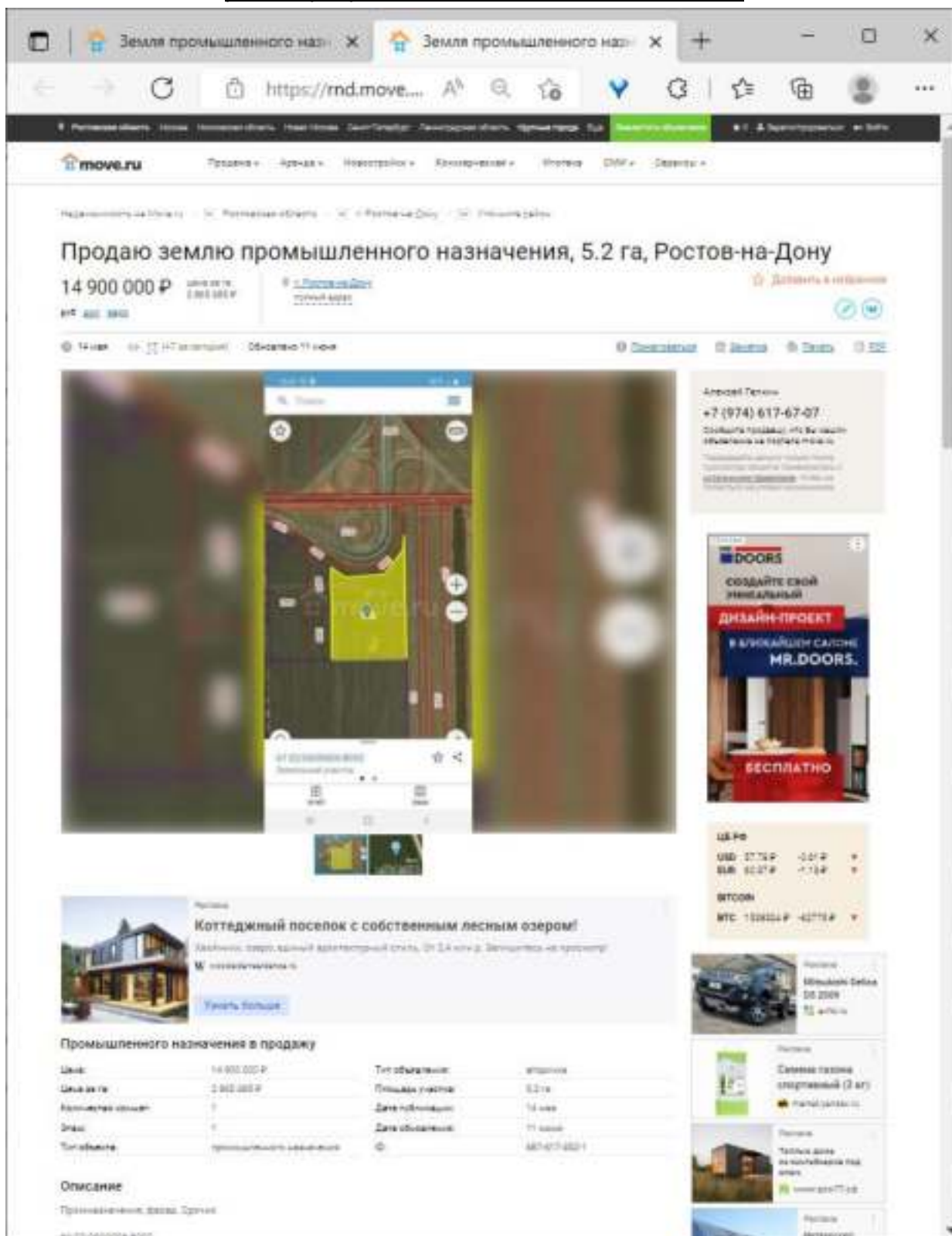
Контакты:
+7 (958) 423-62-54
Создайте заявку или вы можете обратиться по телефону

MR.DOORS
СОЗДАЙТЕ СВОЙ УНИКАЛЬНЫЙ ДИЗАЙН-ПРОЕКТ
В ВЛОСКОЙ Салоне MR.DOORS.
БЕСПЛАТНО

ЦЕ-РФ
USD: 77.79 Р -0.17 Р
EUR: 85.07 Р -1.14 Р
BTC: 103822.8 Р -4279.8 Р

Аналог 2

https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya-zemelnyy-uchastok-ploschadyu-52000-kvm-ploschadyu-520-sotok-rostovska-ya-aksayskiy-schepkinskoe-selskoe-6876173521/



Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_70000_kv_m_ploschadyu_700_sotok_rostovskaya_aksayskiy_stepnoy_6866086490/

Продажа земли промышленного назначения, 7 га, Степной

15 000 000 Р или от 19 140 000 Р

21 октября 2021

Длина: +7 (958) 476-29-12

Зарегистрируйте ООО бесплатно без посещения налоговой

USD 17.73 Р -0.01 Р ↑

EUR 60.07 Р -1.12 Р ↑

BTC 133820 Р -62712 Р ↓

Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|--------------------|--------------------------|------------------|-------------------|
| Цена: | 15 000 000 Р | Тип объекта: | земельный участок |
| Цена за кв. м: | 2 143 007 Р | Площадь участка: | 7 га |
| Количество комнат: | 0 | Дата публикации: | 21 октября 2021 |
| Этаж: | 0 | Дата окончания: | 10 июня 2022 |
| Тип объекта: | промышленного назначения | ID: | 686-008-6490 |

Описание

В продаже участок в п.п. Степной

Участок общей площадью - 7 Га, зарослен.

Участок имеет большой фанга, рассматривает вариант строительства участка жилой площади

Земельный участок - категория - 120-07

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_45000_kv_m_ploschadyu_450_sotok_rostovskaya_azovskiy_6874229336/

Продаю землю промышленного назначения, 4.5 га, Батайск

10 800 000 ₽ цена за кв. м: 2 400 000 ₽

Участок

Всего: 11 объектов | Обновлено: сегодня в 12:18

Участок

Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|----------------------|--------------------------|------------------|-----------------|
| Цена: | 10 800 000 ₽ | Тип объявления: | Ипотечное |
| Цена за кв. м: | 2 400 000 ₽ | Площадь участка: | 4.5 га |
| Количество объектов: | 1 | Дата публикации: | 3 апреля |
| Этаж: | 1 | Дата обновления: | сегодня в 12:18 |
| Тип объекта: | Промышленного назначения | ID: | 687-422-9336 |

Описание

Акт 2022/018.

От собственности. Срочно!

Цена снижена на 6 участков равной площади от 4.5 до 6.0 гектар. Общая площадь участка 28 га.

Историче продава участок от 2 Га.

Тел. 821-55-59, только в рабочее время.

Дополнительно в Батайск есть много земель. В поле есть из заповедника есть ЖД. От центра Батайска 10 км.

Контакты

Улья Александр Николаевич
+7 (990) 821-55-59
Сколько продаю: 11. Везде заповедник на территории 10 км.

Цены

USD: 877.00 ₽ - 0.01 ₽
EUR: 62.07 ₽ - 1.12 ₽
BTC: 132400.00 ₽ - 4277.00 ₽

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/novocherkassk_ulica_kirpichnaya_6871512548/

Недвижимость на продажу | Ростовская область | Новочеркасск | Земельная

Продается земля промышленного назначения, 26 га, Новочеркасск, улица Кирпичная

71 000 000 Р цена за га 2 730 769 Р

📍 [Новочеркасск](#) [ул.Кирпичная](#)

📞 +7 (903) 431-89-78

📄 21 этаж | 🏠 100 кв.м. в квартире | Обновлено 2 дня

📷 📹 🗺 📄 📄 📄

Ул. КИРПИЧНАЯ

Зарегистрируйте ООО бесплатно без посещения налоговой

- Подберем систему налогообложения
- Поможем с уставом

Ал. Писарев, юрист, юрист РНД

Коттеджный поселок с собственным лесным озером!

Земельный участок, красивый архитектурный стиль. От 2,6 млн р. Загляните на презентацию.

[Узнать больше](#)

Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|-----------------|--------------------------|------------------|------------|
| Цена: | 71 000 000 Р | Площадь участка: | 26 га |
| Цена за га: | 2 730 769 Р | Дата публикации: | 27 января |
| Качество жилья: | без отделки | Дата обновления: | 6 июля |
| Тип объекта: | промышленного назначения | ID: | 6871512548 |
| Тип объявления: | аренда | | |

Описание

Продается участок в черте города Новочеркасск. Земля промышленного назначения. Площадь участка 26 Га. Загляните в любое время суток на нашу презентацию! Посмотрите, как мы выстроили цены! Ал. Писарев! Юристы! Юристы! Юристы! Юристы!

Технические характеристики:

- Техническое описание: 100 кв.м. в квартире
- Безопасность: без отделки
- Площадь: 100 кв.м.
- Помещение: 100 кв.м.

Цены:

| | | | |
|------|-----------|----------|---|
| USD: | 57 712 Р | -0,01 Р | ▼ |
| EUR: | 60 072 Р | -1,12 Р | ▼ |
| BYN: | 100 000 Р | -42772 Р | ▼ |

Аналог 6

https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_84000_kv_m_ploschadyu_840_sotok_rostovskaya_aksayskiy_grushevskaya_6872062425/

Продажа земли промышленного назначения, 8.4 га, Грушевская

23 000 000 Р цена за кв. м 2 738 100 Р

Земли промышленности. 009 500 метров. Асфальт. Общественный транспорт. Собственник.

100.0 кв. м
 Цена за кв. м: 2 500 000 Р

| Промышленного назначения в продажу | | | |
|------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------|
| Цена: | 23 000 000 Р | Тип объекта: | земельный |
| Цена за кв. м: | 2 738 100 Р | Площадь участка: | 8,4 га |
| Количество комнат: | 0 | Дата публикации: | 10 февраля |
| Этаж: | 0 | Дата окончания: | летом в 2019 |
| Тип объекта: | промышленного назначения | Идентификатор: | 687 206 242 5 |

Описание

Продажа от собственника без посредников.

Цена указана за весь участок. 27380 руб за сотку промышленной земли.

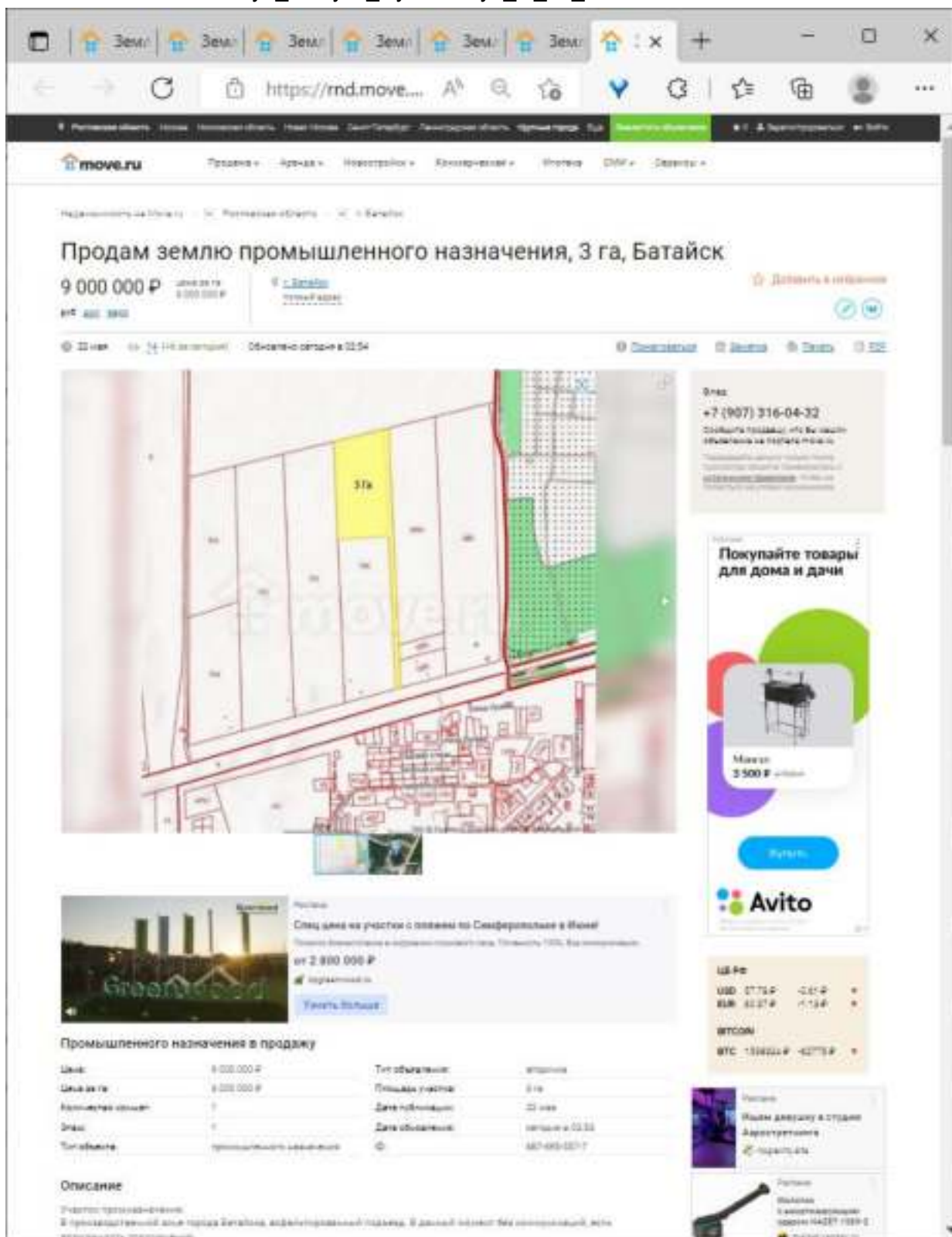
Земельный участок для размещения асфальтного профиля предприятия с ОСЗ до 500 метров!

Площадь - 8,4 га, расположенная - между асфальта и тротуара принадлежащих на 54 участка промышленного назначения.

Важно! Наличие узаконенных в соответствии с условиями правил землепользования. Участок предоставлен государственным путем.

Аналог 7

https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_sotok_rostovskaya_bataysk_klyuchevaya_ul_12_6876955577/



Аналог 8

https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_17500_kv_m_ploschadyu_175_sotok_rostovskaya_aksayskiy_lenina_6877115649/

Продаем землю промышленного назначения, 1.75 га, Ленина

5 500 000 Р или от 112 007 Р

5 500 000 Р или от 112 007 Р

24 мая 14:44 (14 часов)

28-сентября-2022 в 21:58

Позвоните
+7 (976) 655-58-95
Создайте заявку или вы можете связаться на портале Move.ru

Покупайте товары для дома и дачи

Техноосетка
7 600 Р

Avito

USD: 57.76 Р -0.01 Р +
EUR: 62.07 Р -1.15 Р +

BTC/USD
BTC: 100000 Р -42775 Р +

Спец цена на участок с домом по Северному в Новой!
Полное благоустройство и отделка помещений. Земельный участок 1200 кв.м. расположен от 2 800 000 Р

Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|----------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| Цена: | 5 500 000 Р | Тип объекта: | земельный участок |
| Цена за кв.м: | 3142 007 Р | Площадь участка: | 1.75 га |
| Кол-во комнат: | 1 | Дата публикации: | 24 мая |
| Этаж: | 0 | Дата обновления: | 28-сентября-2022 в 21:58 |
| Тип объекта: | Промышленного назначения | ID: | 6877115649 |

Описание

Продается участок 428 кв.м. Земельный участок площадью 1,75 га, 1,82 га, 0,86 га (01:03:003164120) и 1,8 га земли -карельского типа под промышленность. Расстояние от трассы М-4 км, удобное выходов расположенный земельный участок между городами Аксай и Батайск, до ст. Ростов-на-Дону 47 км. Имеется подвид газт, асф. район. Спланированы для застройки. Собственник документ в порядке. Земельный участок расположен в границах земельного участка для размещения объектов для промышленной торговли 4279/001/001.

Крытый скейт-парк м.Электрозаводская

Аналог 9

https://rnd.move.ru/objects/novocherkassk_shosse_harkovskoe_d_15a_6871711541/

The screenshot shows a real estate listing on the website rnd.move.ru. The main title is "Продаю землю промышленного назначения, 2.4 га, Новочеркасск, шоссе Харьковское, 15а". The price is listed as 8 400 000 Р. The listing includes a large photo of the plot, which is mostly bare with some snow patches. Below the main photo are several smaller thumbnail images. To the right of the main photo is a sidebar with contact information for the agent, Dina Novichikova, and a phone number +7 (905) 426-86-65. Below the main photo is a section with two smaller property listings: one for 1 950 000 Р (90.0 кв. м) and another for 2 500 000 Р (100.0 кв. м). Below these is a table titled "Промышленного назначения в продажу" with details on price, area, and location. The table includes fields for Price (8 400 000 Р), Price per sqm (3 500 000 Р), Area (2.4 га), Date published (3 февраля), and Date available (6 мая). Below the table is a description section titled "Описание" with text about the plot's location and contact information. At the bottom of the page, there is a banner for a "Крытый скейт-парк м. Электрозаводская".

Продаю землю промышленного назначения, 2.4 га, Новочеркасск, шоссе Харьковское, 15а

8 400 000 Р

Дина Новичикова
+7 (905) 426-86-65

| Промышленного назначения в продажу | | | |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------|------------|
| Цена | 8 400 000 Р | Площадь участка | 2.4 га |
| Цена за кв. м | 3 500 000 Р | Дата публикации | 3 февраля |
| Наименование объекта | Земельный участок | Дата объявления | 6 мая |
| Тип объекта | промышленного назначения | ID | 6871711541 |
| Тип объявления | История | | |

Описание

Продаю земельный участок 2.4 га, расположенный по адресу: Новочеркасск, шоссе Харьковское, 15а. Земельный участок предназначен для размещения объектов промышленного назначения. Контактная информация: Дина Новичикова, +7 (905) 426-86-65.

Крытый скейт-парк м. Электрозаводская

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_1584_kv_m_rostov-na-donu_mikrorayon_zarechnaya_2-ya_lugovaya_ulica_34_6877346321/

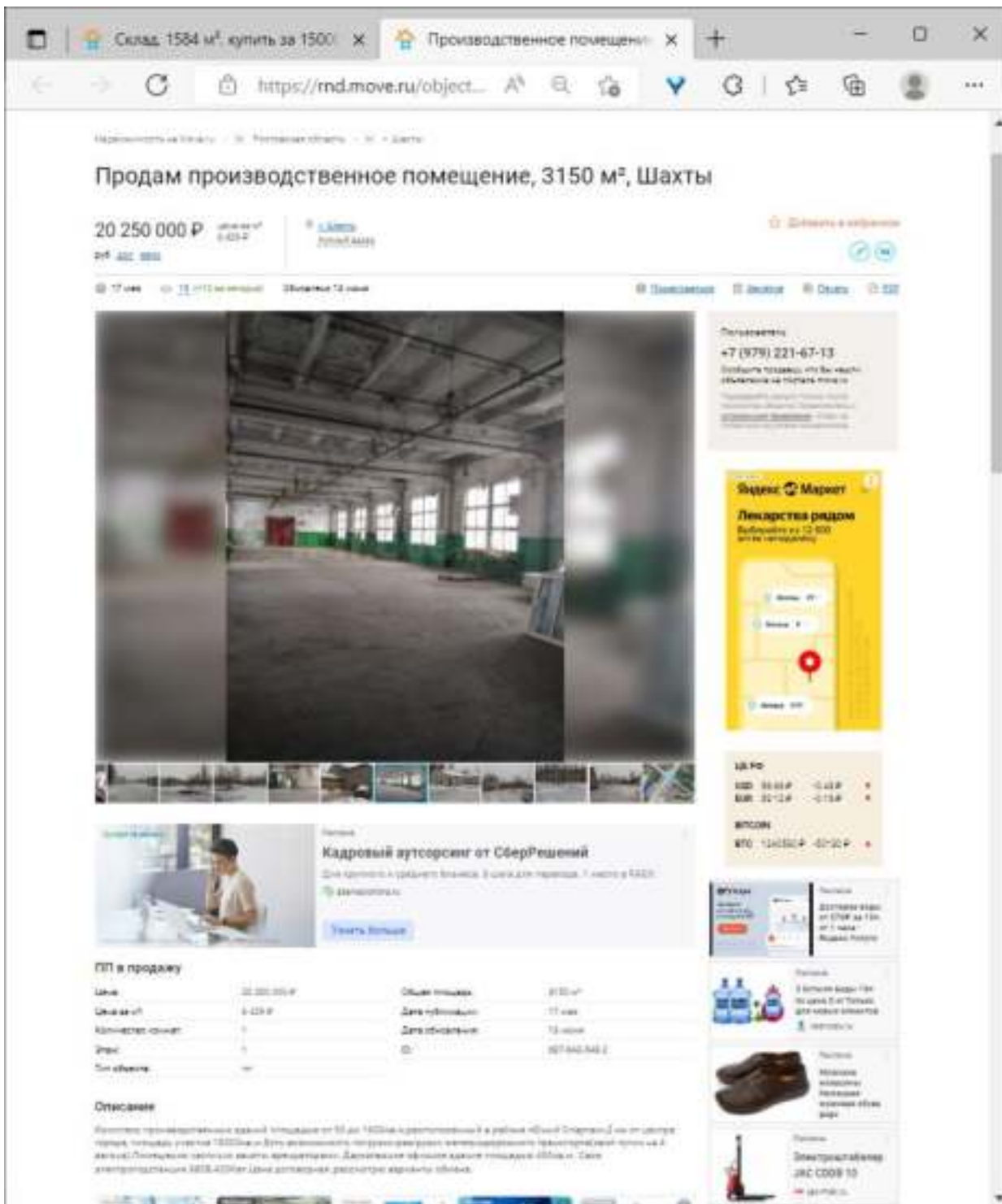
The screenshot shows a web browser window with two tabs: 'Склад, 1584 м², купить за 1500...' and 'Производственное помещени...'. The active tab displays a real estate listing for a warehouse. The main heading is 'Продаю склад, 1584 м², Ростов-на-Дону, микрорайон заречная, 2-я луговая улица'. The price is listed as 15 000 000 Р. An aerial satellite map shows the location of the warehouse in an industrial area. To the right of the map are contact details for the seller, including a phone number +7 (918) 568-XX-XX and a 'Позвонить продавцу' button. Below the map are several small thumbnail images. On the right side of the page, there are three promotional banners: one for OZON with a price of 1 799 Р, one for LG Fin with various currency rates, and one for a water delivery service. At the bottom left, there is a 'Склад в продаже' section with a table of details:

| Склад в продаже | Цена | Дата публикации | ДП |
|-----------------|--------------|-----------------|---------------|
| | 15 000 000 Р | 27 мая | |
| Цена за м² | 9 475 Р | Дата объявления | вчера в 21:17 |
| Тип объекта | склад | ID | 6877346321 |
| Общая площадь | 1584 м² | | |

Below the table is an 'Описание' section with text describing the warehouse's features, including its location, area, and structural details.

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_3150_kv_m_rostovskaya_shahty_6876435482/



Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_470_kv_m_ploschadyu_22_sotok_rostovskaya_shahty_per_kolchugina_95b_6875888687/

Продам производственное помещение, 470 м², 22 сотки, Шахты, пер. кольчугина, 95б

4 680 000 Р цена за м² 9 977 Лидер Платить за просмотр 000 [Добавить в избранное](#)

12 кв. м [19 фотографий](#) [Объявления 12 дней](#) [Попросить](#) [Избранное](#) [Сравнить](#) [Свой](#) [СД](#)

Александр Павлов
+7 (947) 477-31-97
Свой бизнес, аренда, продажа недвижимости, ипотека, страхование, риэлторские услуги, юридические консультации

Яндекс Маркет
Лекарства рядом
Выберите из 12 000 аптек неподалеку

Услуги Юристов
Юридические услуги в Москве - помощь юриста, аренда, фото и видео

ООП в продаже

| | | | |
|-------------------|-------------|-----------------|------------|
| Цена | 4 680 000 Р | Общая площадь | 470 м² |
| Цена за м² | 9 977 Р | Площадь участка | 22 сотки |
| Количество комнат | 0 | Дата публикации | 10 мая |
| Этаж | 0 | Дата обновления | 10 мая |
| Тип объекта | — | ID | 6875888687 |

Описание
Среднее предложение? В связи с безработицей предприятия реализуются через аукцион.
Исторический объект в центре.
Исторический объект площадью 2 179 кв.м, с четырьмя этажами, имеет собственную котельную, оборудованную котельной.

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_84287_kv_m_rostovskaya_sshahty_ryn_ochnyu_per_79_6872353671/

Продаю производственное помещение, 84287 м², Шахты

110 000 000 Р цена за м² 1305 Р

15 фото 144 фотографии Объекты в шаге в 3333

Вспомогательный телефон: +7 (926) 296-70-01

ИД По:
 ИДН 50-03-04 - 010 Р
 ИДР 50-03-04 - 010 Р
 ИДСОН 50-03-03-04 - 010 Р

| Объект в продаже | | | |
|------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Цена | 110 000 000 Р | Общая площадь | 84287 м ² |
| Цена за м ² | 1305 Р | Дата публикации | 15 февраля |
| Количество комнат | 0 | Дата обновления | вчера в 13:07 |
| Этаж | 1 | ID | 6872353671 |
| Тип объекта | — | | |

Описание

Продаю производственное помещение – 20 лет от проекта МП ДОН – 80 кв. м. Ротонда на Дону.
 Производное производственное помещение, расположенное на территории участка – 84 287 кв. м.
 Производственное помещение площадью 84 287 кв. м. на участке площадью 84 287 кв. м. – это производственное помещение 2-й категории – категория «индустриальные объекты» площадью 84 287 кв. м.
 Здание имеет площадь – 1 376 кв. м.
 Здание имеет 2 этажа.

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_21801_kvm_shahty_rostovskaya_ulica_1_6870397566/

Продаю производственное помещение, 21801 м², Шахты, ростовская улица, 1

120 000 000 ₽ цена за м² 5 502.9

12 кв. м. всего 30 | Объемы в кв. м: 3448

ИДЕАЛЬНО
1 кв. м. в год
+7 (910) 840-72-96
Сотрудите только с проверенными специалистами на рынке недвижимости. Мы гарантируем качество наших услуг и полную конфиденциальность информации.

Видео Маркет
Лекарства рядом
Выбор более 12 000 аптеки по всей России

ЦД РФ
USD 81.92 ₽ ↑ 0.42
EUR 92.12 ₽ ↑ 0.14

ВТООМ
BTC 142330.9 ₽ ↑ 0.12

АСМ-Технологии
Производство оборудования в Шахтах: котельные, станки, печи и оборудование

| ПП в продаже | | | |
|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| Цена | 120 000 000 ₽ | Дата публикации | 12 января |
| Цена за м² | 5 502.9 | Дата обновления | января 24-го |
| Тип объекта | — | ID | 6870397566 |
| Общая площадь | 21801 м² | | |

Описание
ID: 11773

Предлагается в продажу производственное помещение общей площадью свыше 21801 кв. м. здание располагается на территории производств. Помещение состоит из себя 28 административных помещений, производственных цехов (в том числе металлургических).

Аналог 6.

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_17500_kv_m_rostovskaya_oblast_neklnovskiy_rayon_selo_primorka_3-y_pereulok_25_6864283306/

Продаю производственное помещение, 17500 м², Приморка

24 000 000 Р цена за м² 1 371 Р Экспертная оценка 23 000 000 Р

11 сентября 2021 или 10-11 сентября Объявление № 6432 Пополнить Избранное Сохранить В СЗ

Экологическая организация «ENGERTA» в Москве
 Частая помощь в документировании данных экологического мониторинга и трансграничного обмена.

ПП в продаже

| | | | |
|-------------|--------------|-----------------|------------------|
| Цена | 24 000 000 Р | Общая площадь | 17 500 м² |
| Цена за м² | 1 371 Р | Дата публикации | 11 сентября 2021 |
| Этаж | 1/1 | Дата объявления | вчера в 20:27 |
| Тип объекта | — | ID | 6864283306 |

Информация с документами

Адрес: Ростовская область, Неклиновский район, село Приморка, 3-й переулок, 25

Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_2000_kvм_rostovskaya_celinskiy_celinskoe_selskoe_celina_3-ya liniya_6877274887/

Продам склад, 2000 м², Целина

11 800 000 Р цена за м² 5900 Р [Добавить в избранное](#)

25 мая 2022 14 объявлений 25 объявлений в Целина

Старин Ахмет
+7 (907) 617-70-54
Сторонние заказы от Васильева Михаила на портале rnd.ru

Яндекс Маркет
Лекарства рядом
Выберите из 12 000 аптек поблизости

Холодный обзвон с оплатой за лиды
Дорогие лидеры с оплатой за лиды 6 дней! Полный комплекс услуг: лиды, заявки, заявки, заявки!
[Получить лиды](#)

| Склад в продажу | | | |
|--------------------|--------------|-----------------|-------------|
| Цена | 11 800 000 Р | Общая площадь | 2000 м² |
| Цена за м² | 5 900 Р | Дата публикации | 25 мая |
| Комплексы объектов | 1 | Дата объявления | 25 мая 2022 |
| Этаж | 1 | ОГ | 6877274887 |
| Тип объекта | склад | | |

Описание
Линия Целина

В Целинском районе в с. Целина, на ул. 3-я Целинская недалеко от центра города продается складная тепличная, высотой не 40 тонн, арочная тепличная на территории 20 соток. Территория ровная, асфальтированная, пылема, газовой отопление, центральная вода и канализация, заезд 200 м, по площади 4000 кв.м. расположен здание РСХУ 27х9 м и по длине 200 метров, 120х4 кв.м., полностью здание 22х12 кв.м. расстояние 10,2 кв.м. от склада 11800 кв.м. Срочно продажа. Для реального просмотра недвижимости, пожалуйста, свяжитесь с нами.

Аналог 8

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_3000_kv_m_rostovskaya_volgodonsk_7-ya_zavodskaya_ul_30_6877115393/

Продается производственное помещение, 3000 м², Волгодонск

19 950 000 Р цена за м² 6 650 Р

Собственная ферма под ключ
 В районе Фабричного кладбища на дачных участках. Планировка, зонирование, документы.
[Посмотреть фото](#)

| СПП в продажу | | | |
|-------------------|--------------|-----------------|---------------|
| Цена | 19 950 000 Р | Общая площадь | 3000 м² |
| Цена за м² | 6 650 Р | Дата публикации | 22 мая |
| Количество комнат | 1 | Дата обновления | 6 мая в 11:30 |
| Этаж | 1 | ID | 6877115393 |
| Тип объекта | ИЖС | | |

Описание

В качестве преемника ООО «История» для «Услуги деятельности по управлению и выводу активов» продается производственное здание с земельным участком:

Ростовская обл., с. Волгодонск, ул. 7-я Заводская, д.30
 Здание располагается на отведенной муниципальной территории в дачном массиве.
 Территория fenced - 9 000 кв.м.
 Открытая бетонированная площадка - 1000 кв.м.
 Площадь фундаментной - 2 700 кв.м.
 Это здание находится под экипировкой, имеет колонны и 2 надстройки по 800 кв.м.
 Базе строится и учтен ландшафт производства, включены в производственное помещение оборудование и строительный материал.

Аналог 9

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_26521_kvm_rostovskaya_oblast_guko
vo_ul_prigorodnaya_d_6_6874566468/

Продается производственное помещение, 26521 м², Гукуво, Пригородная улица, 6

111 486 600 Р цена за м² 4212 Р 3-этаж
209 422 8802

© 18 апреля 17:00 (17:00) Обновлено 14 июля

«7 (343) 227-85-77»
 Сделайте заявку, мы Вам поможем!
 Мы работаем по территории РНД.РУ

Яндекс Маркет
Лекарства рядом
 Выберите из 52 000 аптек ближайшую

Медцентр «СМ-Доктор» в Москве
 «СМ-Доктор» – врачи работают столько, сколько вы платите!
 Звоните

ПП в продажу

| | | | |
|-------------|---------------|-----------------|------------|
| Цена | 111 486 600 Р | Общая площадь | 26521 м² |
| Цена за м² | 4202 Р | Дата публикации | 10 апреля |
| Этаж | 3/3 | Дата окончания | 14 июля |
| Тип объекта | — | ID | 6874566468 |

Информация о доме:

Четырехэтажное здание, расположенное в центре г. Гукуво, окруженное зелеными насаждениями. 1-этаж, окруженный зелеными насаждениями. 1-этаж, окруженный зелеными насаждениями. 1-этаж, окруженный зелеными насаждениями.

Описание:
 Производственное помещение, расположенное в центре г. Гукуво, окруженное зелеными насаждениями. 1-этаж, окруженный зелеными насаждениями. 1-этаж, окруженный зелеными насаждениями. 1-этаж, окруженный зелеными насаждениями.

Аналоги аренды

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1000_kv_m_rostovskaya_kamenskiy_esnoy_6877115236/

Сдаю производственное помещение, 1000 м², Лесной

1 000 Р аренда м²
или 100 000 в месяц

1000 м²

Доставка в выходные

32 фото | 15 (16) просмотров | Обновлено 11 часов

Оценки: 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0

Услуги
Доставка воды от 270Р за 19л. от 1 часа - Яндекс Услуги

ПП в аренду

| | | | |
|-------------------|-----------------|-----------------|------------|
| Цена | 1 000 Р в месяц | Общая площадь | 1000 м² |
| Цена за м² | 1 Р | Дата публикации | 24 мая |
| Количество комнат | 1 | Дата объявления | 11 мая |
| Этаж | 1 | ID | 6877115236 |
| Тип объекта | ПП | | |

Описание
Производственная, складская и торговая недвижимость. 75,125,200,400,800, складские площади 3+90 кв.м.от Дз. Тихого. М-4 602 улица Крашенинникова

См. Также: Сервис

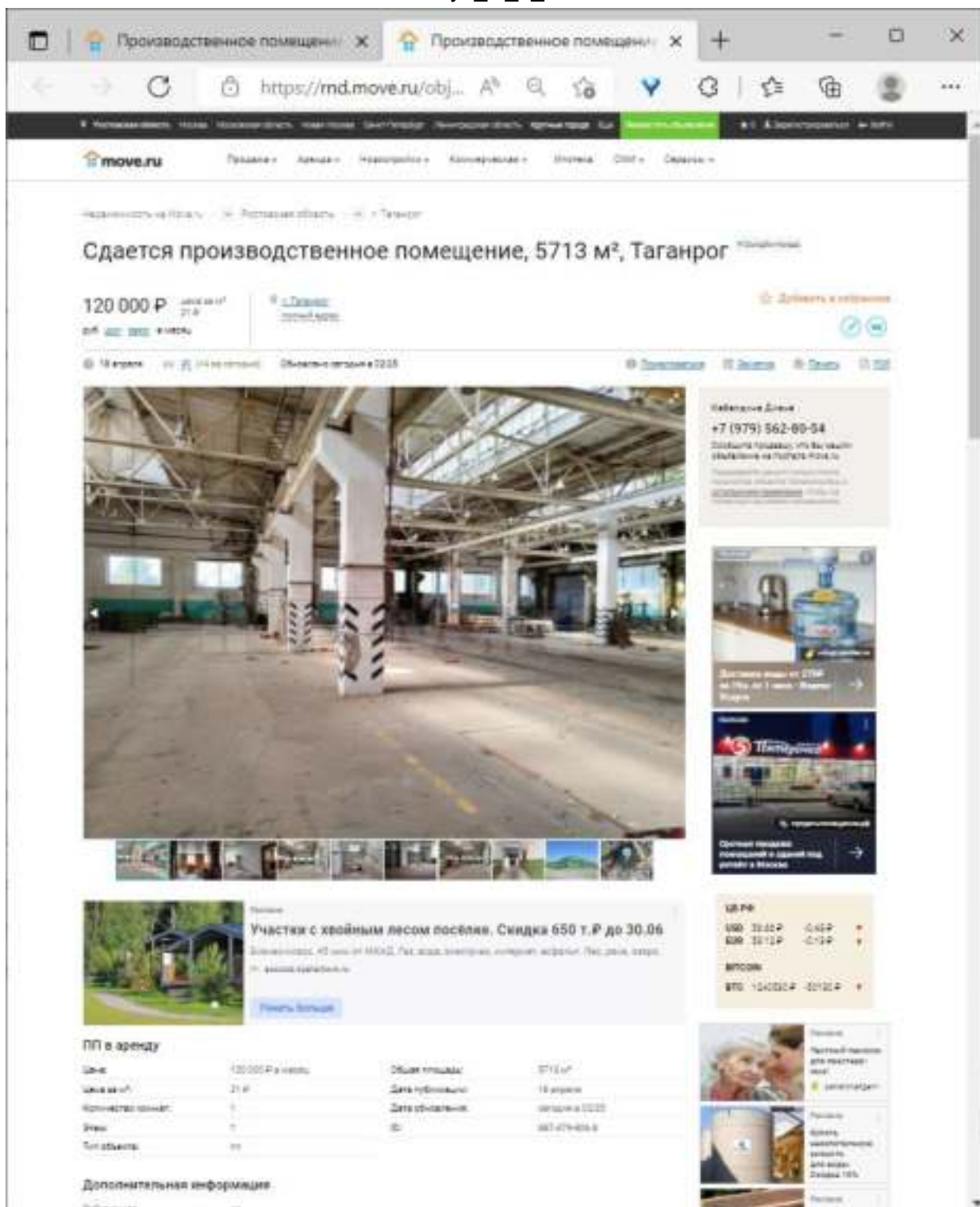
Услуги
Водяная, компрессорная, электр. для воды. Доставка 100%

Акция на воду 19 литров
Учтите скидку

От 250Р за литры! Все напитки! Доставка!
Учтите скидку

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_5713_kv_m_rostovskaya_taganrog_instrumentalnaya_ul_2_6874798063/



Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_17500_kvm_rostovskaya_oblast_neklyno_vskiy_rayon_selo_primorka_3-y_pereulok_25_6864283247/

Сдам производственное помещение, 17500 м², Приморка

180 000 Р цена за м²
10 Р

11 сентября 2021 14 просмотров Объект в аренде 14 д

Участок пром. назначения в Подмоскowie
Позволяет реализовать участок промышленного назначения в Московской области.

| ПП в аренду | | | |
|--------------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| Цена: | 180 000 Р в месяц | Общая площадь: | 17500 м ² |
| Цена за м ² : | 10 Р | Дата публикации: | 11 сентября 2021 |
| Комиссия агенту: | 50% | Дата обновления: | вчера в 14:02 |
| Этаж: | 1/1 | ID: | 686-428-026-7 |
| Тип объекта: | ИЖ | | |

Информация о доме

Адрес: Ростовская область, Неклиновский район, село Приморка, 3/3

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1090_kvм_rostovskaya_taganrog_ul_mendeleeva_117-3_6877129365/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Аренда производственного помещения, 1090 м², Таганрог, ул. Менделеева, 117-3". The price is listed as 218 000 Р. The listing includes a large photo of a brick industrial building with a green garage door. Below the main photo are several smaller thumbnail images. To the right of the main photo is a contact information box with a phone number +7 (975) 941-48-16. Below the main photo is a map showing the location of the property. At the bottom of the listing is a table with details about the property and its availability.

Аренда производственного помещения, 1090 м², Таганрог, ул. Менделеева, 117-3

218 000 Р цена за м² 200 Р

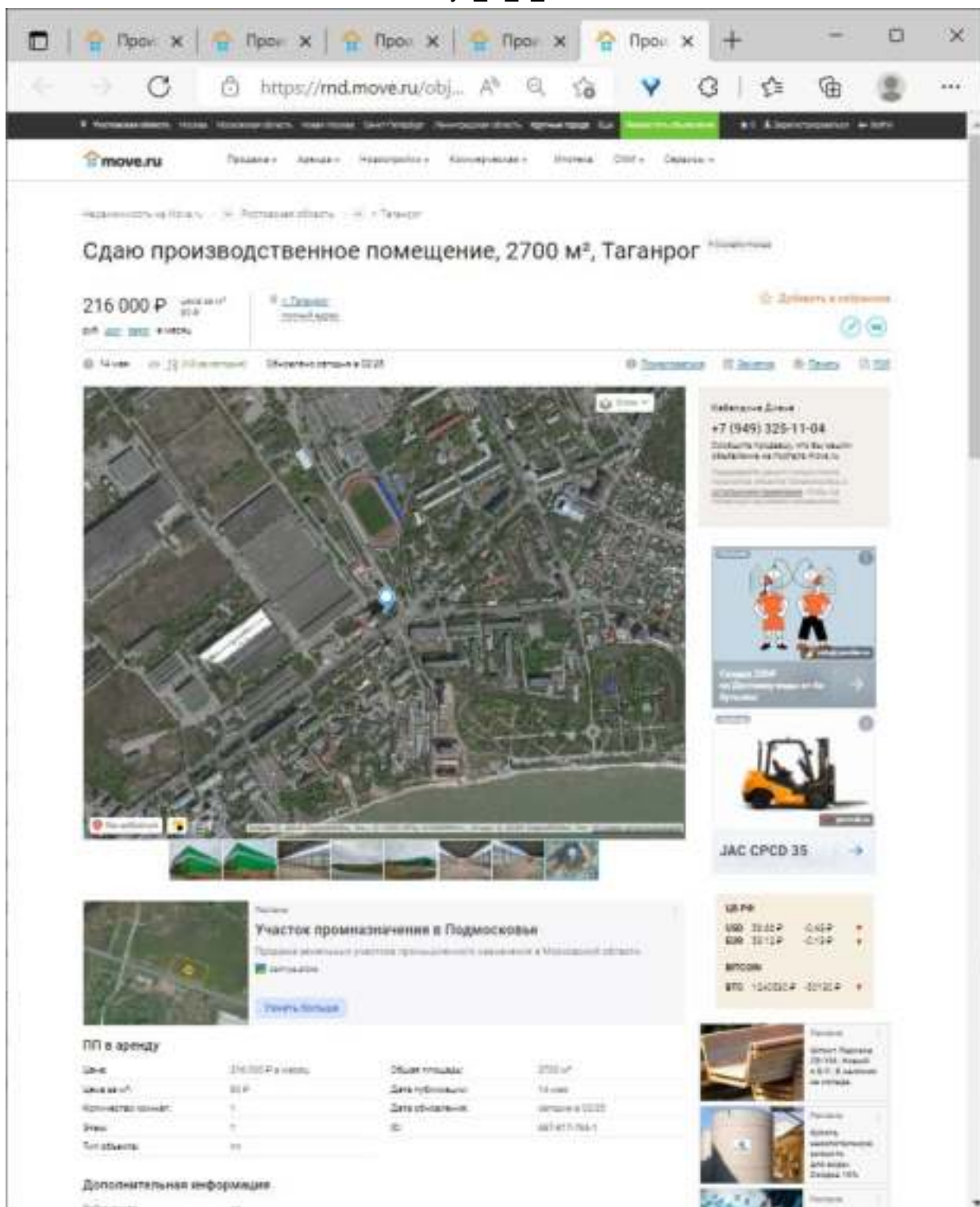
Получить контакты: +7 (975) 941-48-16

Кадастровые работы - геофундамент - в Новокосино

| ПП в аренду | | | |
|--------------------|--------------------|-----------------|----------------|
| Цена | 218 000 Р за месяц | Общая площадь | 1090 м² |
| Цена за м² | 200 Р | Дата публикации | 30 мая |
| Контрактный объект | 1 | Дата объявления | начало в 03:28 |
| Этаж | 1 | ID | 6877129365 |
| Тип объекта | ин | | |

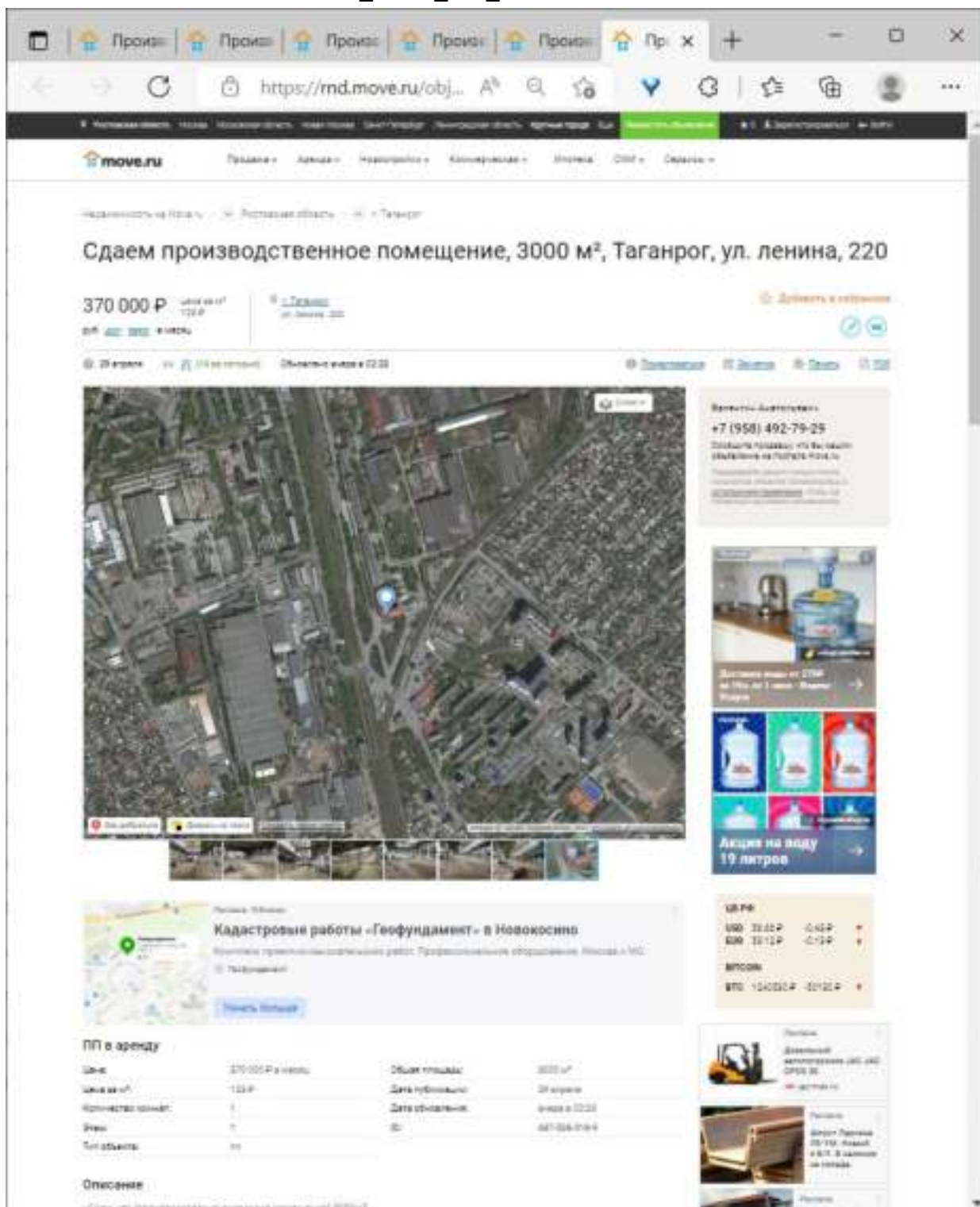
Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_2700_kv_m_rostovskaya_taganrog_instrumentalnaya_ul_2_6876177661/



Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_3000_kvм_rostovskaya_taganrog_ul_lenina_220_6875385189/



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

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

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

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

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов долевой недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управленцев зданий (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 складной недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисе.

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

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

Прокатываясь более трехсот теннисных газетов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалиты портала [Staffline](#) выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандарта (примета) 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 [Staffline](#)

| № | Назначение и классы качества доходной здания и помещений | Коридорный коэффициент | | Коэффициент арендопригодной площади | |
|---|---|---------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|
| | | Минимум и верхняя граница | Среднее значение | Минимум и верхняя граница | 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 - 1,15 | 1,08 | 0,84 - 0,98 | 0,91 |
| 2. Здания, построенные после 1992 года | | | | | |
| 2.1. | Здания и встроенные помещения торгового-развлекательного назначения | 1,15 - 1,25 | 1,18 | 0,83 - 0,87 | 0,85 |
| 2.2. | Офисные (административные) здания и встроенные помещения | 1,12 - 1,20 | 1,16 | 0,83 - 0,88 | 0,86 |
| 2.3. | Складские здания и блоки | 1,02 - 1,09 | 1,05 | 0,92 - 0,98 | 0,95 |
| 2.4. | Производственные здания и блоки | 1,02 - 1,15 | 1,09 | 0,86 - 0,96 | 0,92 |


Назад Вперед

Регистрация

[Забудь пароль?](#)

[Забудь пароль?](#)

Наши главные партнеры



- В Лондоне вырос спрос на элитную недвижимость со стороны россиян. Отмечается, что высокий 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 принадлежали на уровне 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 Nulmat, причем больше всего их число растет в Вестра-Гёталанде.
- Три ЖК «Бедер Групп» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит». Напомним, все три дома расположены в жилых квартале «Главная заповедник» на юго-западе территории Васильевского острова.
- Генеральный консул в Санкт-Петербурге из Владивостока.

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭС С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Иск. № *302-22*
 От « 16 » июня 2022 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Индженер», оцениваемого по Заданию на оценку №36 от 16.06.2022 г. к Договору №ИИ-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-а:

| № 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 | 6 105 000,00 |
| 2. | Здание электростанция, производственное, общей площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3090 | 110 000,00 |
| 3. | Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер ШЦ. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0000000:3089 | 57 500,00 |
| 4. | Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3093 | 967 500,00 |

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 | 6 020 000,00 |
| 2. | Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:2429 | 1 922 500,00 |
| 3. | Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:75 | 1 737 500,00 |
| 4. | Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:76 | 4 196 666,67 |
| 5. | Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:77 | 12 987 500,00 |
| 6. | Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116:83 | 10 237 500,00 |

Генеральный директор



Е.В. Крамченко

ТРАСТЮНИОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Иск. № 301-22
От « 16 » июня 2022 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заявке на оценку №36 от 16.06.2022г.
к Договору №45-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: прилагаемые документы, а также Технический паспорт объектов оценки по извещениям.

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

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер | Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности | Дата регистрации в ДУ | № регистрации ДУ | Кадастровая стоимость, руб. | Дата определен на кадастровой стоимости |
|-------|---|---------------------|---|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м | 61:31:0110 116:2 | 61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г. | 05.08.2020 | 61:31:0110116:2-61/040/2020-2 | 10 266 413,4 | 19.06.2017 |
| 2 | Здание электростанции, производственное, общей площадью 33,6 кв.м. | 61:31:0000 000:3090 | 61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г. | 05.08.2020 | 61:31:0000000:3090-61/040/2020-5 | 261 120,98 | 01.01.2016 |
| 3 | Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер III. Этажность 1 | 61:31:0000 000:3089 | 61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г. | 05.08.2020 | 61:31:0000000 3089-61/040/2020-2 | 390 872,68 | 01.01.2016 |
| 4 | Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м | 61:31:0000 000:3093 | 61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г. | 05.08.2020 | 61:31:0000000 3093-61/040/2020-2 | 1 016 322,88 | 01.01.2016 |

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

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер | Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности | Дата регистрации в ДУ | № регистрации ДУ | Кадастровая стоимость, руб. | Дата определен на кадастровой стоимости |
|-------|--|---------------------|---|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 1 | Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м | 61:31:0110 116:4 | 61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г. | 05.08.2020 | 61:31:0110116:4-61/040/2020-3 | 10 063 935,00 | 01.01.2014 |
| 2 | Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. | 61:31:0000 000:2429 | 61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.; № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г. | 05.08.2020 | 61:31:0000000:2429-61/040/2020-2 | 4 713 891,41 | 01.01.2016 |
| 3 | Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м | 61:31:0110 116:0075 | 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 | 540 235,75 | 27.11.2013 |
| 4 | Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м | 61:31:0110 116:0076 | 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 | Прямо-угловой цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м | 61:31:0110 116:0077 | 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 | 1 780 040,67 | 27.11.2013 |
| 6 | Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. | 61:31:0110 116:83 | 61 АЕ № 417017 от 13.05.2014 г.; № 61-61-37/002/2014-023 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

| ФГИС ЕИРН | | Листов 1 | |
|---|-----------------|---|------------------------------------|
| Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | | | |
| Сведения о характеристиках объекта недвижимости | | | |
| На основании запроса от 11.08.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2022 г., сообщаем, что объектом является Единого государственного реестра недвижимости: | | | |
| Показатели | | | |
| <i>или кадастровый номер</i> | | | |
| Лист № _____ | Регистр № _____ | Всего листов раздела № _____ | Всего разделов _____ |
| 12.08.2022 № 09/2022/034378001 | | | |
| Кадастровый номер | | 61:31:010116:76 | |
| Номер кадастрового квартала | | 61:31:0110016 | |
| Дата прекращения кадастрового номера | | 27.11.2013 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер | | Учтовый номер: 61-61-07-033-2905-246, Кадастровый номер: 0273 | |
| Адрес | | Россия, Республика Саха, Промышленный район, с. Промышлен, ул. Транспортная, 2а/1 | |
| Площадь | | 1745,2 | |
| Назначение | | Нежилая постройка | |
| Назначение/класс | | Нежилая постройка | |
| Номер, номер этажа на котором расположен объект недвижимости | | Лист № 1 | |
| Вид жилого помещения | | данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость, руб. | | 573200,47 | |
| Государственный реестр недвижимости | | подпись | ФГИС ЕИРН информация, факсимиле |
| М.П. | | | |

| | | | | | |
|---|--------------------|--------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Документ № _____ | | | | | |
| <small>или № документа</small> | | | | | |
| Лист № _____ | Результат Д _____ | Всего листов раздела Д _____ | | | |
| 11.08.2022 № 0612/2022/0137855 | | Всего разделов _____ | | | |
| Кадастровый номер _____ | | №1:01-01/011/01/76 _____ | | | |
| Кадастровый номер (или) объект недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют | | | | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, на котором образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | | | |
| Кадастровый номер образованного объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица/общества: | | | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | | | | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | | | |
| Сведения о кадастровом номере: | данные отсутствуют | | | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к специализированному жилому помещению (специализированное жилое помещение фонда, в котором предусмотрено наличие дома судейского назначения или иного дома государственного назначения): | данные отсутствуют | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор полное наименование должности</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия</td> </tr> </table> | | | Государственный регистратор полное наименование должности | | ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия |
| Государственный регистратор полное наименование должности | | ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия | | | |

М.П.

| | | | | |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Документы | | | | |
| №№ листов и страниц | | | | |
| Лист № _____ | Рисунки Л. _____ | Объем листов рисунка Л. _____ | Всего листов _____ | Всего листов листов _____ |
| 11.08.2023 № 0012/2023-0137855 | | | | |
| Инвентарный номер | | | 01.01.010016/26 | |

| | |
|--|--|
| Статус земли: объекта недвижимости | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые, ранее учтенные" |
| Объем земель: | Р_УИЛ_У1_031300901900_031300911900_17112023_0018.ЭМП. Сведения о земельных участках статус «Автоматическое государственное кадастровое право (государственное право, образование объекта недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости с кадастровым «Броуновским» (бронированием). Сведения необходимы для заключения сделки в отпуске. |
| Получены листами | Детали План Инвентаризации |

| | | |
|---|--------|--------------------------------|
| Государственный реестр земель и недвижимости | Итого: | ФГИС ЕГРН информация, факты |
|---|--------|--------------------------------|

М.П.

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

Лист 2

| Документы | |
|--|--|
| (или ссылка на документ) | |
| Лист № _____ | Листов 2 |
| Объект недвижимости № _____ | Всего листов _____ |
| 12.08.2022 № 0012/023/2022/005 | Всего листов выписки _____ |
| Кадастровый номер: | 50:01:010010:76 |
| 1. Право собственности (аренды, ипотеки): | 3.1 Владение имуществом (закрытое общество) общества с ограниченной ответственностью "Планета" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1 Домовая собственность, № 01-01-07/004/2004-375 от 31.08.2004, дом и гараж 1/1 |
| Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: | |
| вид: | доверительное управление, Кадастровый (участковый) номер: 50:01:010010:76, Реализованный вид, законные представители: Полюдов Иван Павлович, 1749-2 кв.ж. этаж: 1. Адрес (местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, с. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-а-1 |
| дата государственной регистрации: | 05.08.2020 |
| номер государственной регистрации: | 50:01:010010:76-01/040/2020-2 |
| сроки, на которые установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости: | с 05.08.2020 по 31.07.2025 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТрансКлики Эстейт Менеджмент", ИНН: 770794826 |
| основание государственной регистрации: | Принята доверительного управления Закрытым обществом недвижимости общества с ограниченной ответственностью "Планета" (тоу) управлением Управляющей Компанией "Юриффин" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г., Соглашение о передаче управленческой компетенции и иной деятельности, подтверждающей права на имущество, от доверителя доверительного управления недвижимости общества с ограниченной ответственностью "Планета" от 02.07.2009 г., Протокол Валовой сессии общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "ТрансКлики Эстейт Менеджмент" (ООО СЭТ) от 30.09.2019 г. |

| Государственный реестр | | ФГИС ЕГРН |
|-------------------------------|---------|---------------|
| полное наименование должности | подпись | подпись, фото |

М.П.

| | | | | |
|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Документы | | | | |
| №№ объектов недвижимости | | | | |
| Лист № _____ | Результат № _____ | Всего листов результатов № _____ | Всего результатов _____ | Всего листов приложений _____ |
| 11.08.2018 № 0612/013/2017/055 | | | | |
| Инвентарный номер | | | А1:01:010116:76 | |

| | |
|---|--|
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 3.1 (данные о правообладателе - структура) |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | 3.2 (на зарегистрированно) |
| Сведения о праве и объекте недвижимости: | |
| вид | аренда, Вид объекта |
| дата государственной регистрации | 27.11.2014 |
| номер государственной регистрации | 61-61-37/025/2014-547 |
| 3.3.1. срок, на который установлено ограничение права и ограничение объекта недвижимости | с 27.11.2014 по 31.12.2019 |
| вид, в пользу которого установлено ограничение права и ограничение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Кабинетный центр "Домодель", ИНН 6128005060 |
| номер государственной регистрации | Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г. |
| 4. Требования к предмету залога права требования: | данные структуры |
| 5. Сведения о наличии и отсутствии зарегистрированного права | данные структуры |
| 6. Сведения о наличии или отсутствии ограничений для государственной и муниципальной нужды | данные структуры |
| 7. Сведения о наличии или отсутствии государственной регистрации безвозмездного участия в праве собственности или иного вещного права: | |
| 8. Сведения о наличии или отсутствии государственной регистрации безвозмездного участия в праве собственности или иного вещного права, не зарегистрированного, связанной с продажей государственной или муниципальной собственности, передачей права, ограничением права или ограничением объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости: | данные структуры |
| 9. Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничении права безвозмездного участия в праве собственности или иного вещного права: | данные структуры |

| | | |
|-------------------------------|---------|-----------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | подпись, печать |

М.П.

ФГИС: ЕГРН
Федеральный информационный ресурс государственного кадастра недвижимости

Лист 1

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

На основании запроса от 11.08.2022 г., поступившего на рассмотрение 11.08.2022 г., сообщается, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|---------------------|--|------------------|----------------------|
| Объект недвижимости | | | | |
| (наименование) | | | | |
| Лист № | Решение Д. | Высота здания (этажа Д.) | Высота этажа | Высота потолка этажа |
| 11.08.2022 | № 99/0030/041378718 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 51:05:010010/077 | |
| Идентификационный номер: | | 51:05:010010 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 27.11.2013 | | |
| Региональный государственный учетный номер: | | Учётный номер: 01-01-03/03/2003-204, Высотный номер: 5273 | | |
| Адрес: | | Республика Татарстан, Промышленный район, г. Промышленск, ул. Трумпетерова, Д-41 | | |
| Площадь: | | 3403,8 | | |
| Назначение: | | Жилые помещения | | |
| Назначение: | | Помещения для размещения | | |
| Идентификационный номер, по которому осуществляется регистрация, идентификация: | | Этаж № 1 | | |
| Вид востребованных сведений: | | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 17004457 | | |

| | | |
|--|---------|--|
| Государственный реестратор полномочиями должностного лица | подпись | ФГИС: ЕГРН информация, фамилия |
| М.П. | | |

| | | | | |
|---|---------------------|--------------------------|------------------|----------------------|
| Объект недвижимости | | | | |
| (наименование) | | | | |
| Лист № | Решение Д. | Высота здания (этажа Д.) | Высота этажа | Высота потолка этажа |
| 11.08.2022 | № 99/0030/041378718 | | | |
| Кадастровый номер: | | | 51:05:010010/077 | |
| Кадастровый номер кадастрового участка, в границах которого расположен объект недвижимости: | | данные отсутствуют | | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости: | | данные отсутствуют | | |
| Кадастровый номер образованного объекта недвижимости: | | данные отсутствуют | | |
| Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости в составе государственного кадастра недвижимости: | | | | |
| Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости в составе единого государственного реестра недвижимости: | | данные отсутствуют | | |
| Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости в реестре объектов культурного наследия: | | данные отсутствуют | | |
| Сведения о зарегистрированном объекте: | | | | |
| данные отсутствуют | | | | |
| Сведения об отношении к объекту недвижимости в государственному кадастру объектов культурного наследия федерального значения, в котором зарегистрирован объект недвижимости, в отношении которого имеется информация о государственном реестре объектов культурного наследия: | | данные отсутствуют | | |

| | | |
|--|---------|--|
| Государственный реестратор полномочиями должностного лица | подпись | ФГИС: ЕГРН информация, фамилия |
| М.П. | | |

| | | | | |
|--------------------------------------|--|------------------------|------------------|------------------------|
| Исходные данные | | | | |
| (по объекту недвижимости) | | | | |
| Лист № | Решения № | Всего листов решения № | Всего решений № | Всего листов выписки № |
| 11.06.2020 | № 99/0030/341379718 | | | |
| Кадстровый номер: | 61/01/01001/01/77 | | | |
| Сфера закона об объекте недвижимости | Сфера закона об объекте недвижимости жилого сектора "закрытый, район усадьбы" | | | |
| Соблюдены ли требования к документам | F: F03.01.0100000000 011010000000 07112010 0018.000. Ссылки в документе имеют статус "Административная ответственность". Право собственности право, образованное объектом недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости в установленном «Процедура приема документов». Ссылки на объекты недвижимости для информации района в документе. | | | |
| Подписать документ | Датчик Иван Петрович | | | |
| Государственный регистратор | | | ИП: И. П. И. | |
| полное наименование должности | | подпись | инициал, фамилия | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Ссылки в зарегистрированных правах

Лист № 1

| | | | | |
|--|---|------------------------|------------------|------------------------|
| Исходные данные | | | | |
| (по объекту недвижимости) | | | | |
| Лист № | Решения № | Всего листов решения № | Всего решений № | Всего листов выписки № |
| 11.06.2020 | № 99/0030/341379718 | | | |
| Кадстровый номер: | 61/01/01001/01/77 | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели) | 1.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Иванов И.И." | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | 2.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, № 61/01/01001/01/77 от 31.08.2000, дата в праве 1/1 | | | |
| Ограничение права в отношении объекта недвижимости: | | | | |
| вид | ипотека | | | |
| дата государственной регистрации | 01.08.2020 | | | |
| номер государственной регистрации | 61/01/01001/01/77-01/001/2020-1 | | | |
| срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости | с 01.08.2020 по 31.07.2025 | | | |
| 1.1.1. вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости | Общество с ограниченной ответственностью "Триффин (Звезда Миланская)", ИНН: 790794955 | | | |
| основание государственной регистрации | Сделка в пользу управления ипотекой имущества в пользу должника, подтверждающая право на ипотеку, по договору доверительного управления между ипотечным фондом другой управленческой ипотекой №61/01/01/001/2020-1; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости "Иванов И.И." от 31.08.2000 г.; Протокол доверительного управления "Иванов И.И." от 31.08.2000 г.; Протокол доверительного управления "Иванов И.И." от 31.08.2000 г.; Протокол доверительного управления "Иванов И.И." от 31.08.2000 г.; Протокол доверительного управления "Иванов И.И." от 31.08.2000 г. | | | |
| Государственный регистратор | | | ИП: И. П. И. | |
| полное наименование должности | | подпись | инициал, фамилия | |

М.П.

ФГИС: ЕДРН
Федеральный информационный ресурс недвижимости

Результат

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

По состоянию на: 11.08.2022 г., текущая дата регистрации: 11.08.2022 г., то есть, что создано в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

| Идентификаторы | |
|---|---|
| Лист № | Выписка № |
| 11.08.2022 № 041010/1403/17/203 | 04.01.0000000.0420 |
| Кадастровый номер: | 44.01.0000000.0420 |
| Площадь кадастрового участка | 44.01.0000000 |
| Дата прекращения кадастрового номера | 44.01.2011 |
| Регистратор кадастровый учетный номер: | Инициальный номер: 02_027, Учетный номер: 01-01-03001-2007-047 |
| Адрес: | Республика Беларусь, Промышленный р-н, г. Промыслы, ул. Трудовой, д.3-6/1 |
| Площадь, кв.м. | 179,8 |
| Назначение: | Жилищное здание |
| Помещения: | Административный корпус |
| Возможность сдачи, в том числе в аренду, земель: | 0 |
| Матрица звуковых сигналов: | Нарезанные |
| Где видны и эксплуатируются механизмы промышленности: | данные отсутствуют |
| Где видны механизмы промышленности: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб. | 47.289,4 |
| Государственный реестратор: | ФГИС: ЕДРН |
| Инициалы, фамилия: | М.И. |

Результат

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

По состоянию на: 11.08.2022 г., текущая дата регистрации: 11.08.2022 г., то есть, что создано в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

| Идентификаторы | |
|--|---|
| Лист № | Выписка № |
| 11.08.2022 № 041010/1403/17/203 | 04.01.0000000.0420 |
| Кадастровый номер: | 44.01.0000000.0420 |
| Кадастровый номер кадастрового участка, в котором расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровый номер помещений, земельный участок, расположенный в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, на котором образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровый номер образованного объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в форме организации или индивидуального владельца: | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в форме юридического лица: | |
| Кадастровый номер земельного участка, если выделены в составе одного из объектов недвижимости объекты недвижимости, расположенные на этом земельном участке: | данные отсутствуют |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровых номерах: | данные отсутствуют |
| Старый кадастровый номер объекта недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, данные учтены" |
| Общая оценка: | Сведения о кадастровом номере, в том числе кадастровый номер кадастрового участка «Актуальны, данные учтены» зарегистрированы на Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером, в том числе кадастровый номер отсутствует. Сведения необходимы для заполнения раздела 3 отсутствует. Сведения необходимы для заполнения раздела 3.1 отсутствует. Сведения необходимы для заполнения раздела 6 отсутствует. Сведения необходимы для заполнения |

| | |
|--|----------------------------|
| Регион 7 республика Саха (Якутия) Республика Саха (Якутия) | |
| Получатель выписки: | Дирекция Ижевск Экспертная |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о праве (правах) на объект недвижимости

Регион 7

| | |
|---|---|
| Объект недвижимости | |
| Лист № _____ Регион 7 _____ | |
| Лист № 11.00.0101 № 99/0030/0413/7/013 | Номер выписки (регион 7) _____ |
| Выдана выписка: | 01.07.2025 09:00:00 |
| 1. Правообладатель (правообладатели) | 1.1. Выделены инвестиционные средства Якутского областного государственного фонда недвижимости "Ижевск" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | 2.1. Прямая собственность, № 01-01/003/2004-07 от 31.08.2004, дата в праве 31 |
| Сведения о праве в отношении объекта недвижимости: | |
| вид: | долевая собственность (доля в праве) № 01-01/003/2004-07 |
| дата государственной регистрации: | 31.08.2004 |
| номер государственной регистрации: | 01-01/003/2004-07 |
| дата, на которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: | с 05.08.2025 по 31.07.2025 |
| 1.1.1. вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: | Обязательство о возмещении стоимости "Проектная Земля Ижевск", 1001 7005/0409 |
| основание государственной регистрации: | Прямая долевая собственность Якутского областного государственного фонда недвижимости "Ижевск" под управлением Управления жилищного хозяйства "Ижевск" (Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2004); Присоединение к долевому № 01 в Прямой долевой собственности Якутского областного государственного фонда недвижимости "Ижевск" № 01 от 05.07.2025 г.; Установление в пользу управляющей жилищной организации в этой долевой собственности права на аренду, на договор аренды жилого помещения государственного фонда другой жилищной организации № 05-2 от 05.07.2025 г. |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

| Титул | | №№ объектов недвижимости | | |
|---|--|--------------------------|-------------------|----------------------|
| Лист № | Решение № | Итого листов решений № | Итого решений | Итого листов выписки |
| 12.08.2020 | № 99-02/0342173733 | | | |
| Кадастровый номер: | | 61:01:0090000-0429 | | |
| 1. Принадлежность правообладателя: | 1.1. доли в праве собственности супругам | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.2. № 09/09/09/09/09/09 | | | |
| Обременение права в отношении объектов недвижимости: | | | | |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации: | аренда, Вид объекта | | | |
| номер государственной регистрации: | 27.11.2014 | | | |
| аренд, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости: | 61:06:010202014-097 | | | |
| 3.2. Вид, в котором введено ограничение: | с 27.11.2014 по 31.12.2022 | | | |
| 3.3. Вид, в котором введено ограничение: | Объекты с ограниченной ответственностью "Табачный завод "Дюймовик", ИНН: 6103030000 | | | |
| 3.4. Основание государственной регистрации: | Договор аренды №29-2014/П от 06.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г. | | | |
| 4. Наличие в залоге ипотеки права собственности: | ипотека отсутствует | | | |
| 5. Наличие в залоге ипотеки в отношении зарегистрированного права: | ипотека отсутствует | | | |
| 6. Наличие в залоге ипотеки об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужд: | ипотека отсутствует | | | |
| 7. Наличие в залоге ипотеки государственной регистрации без учета участия арендатора или ип. владельца имущества: | | | | |
| 8. Наличие в залоге ипотеки государственной регистрации без учета участия арендатора или ип. владельца имущества, но не государственной регистрации государственной регистрации права (ипотека, ипотека аренды), ипотека права для обеспечения объекта недвижимости, создан в отношении объекта недвижимости: | ипотека отсутствует | | | |
| 9. Наличие об установленных государственной регистрации ипотеки, права, ограничений права без включения в силу закона списка третьих лиц, права: | ипотека отсутствует | | | |
| Государственный регистратор | | ИП: И.И.И. | | |
| подпись государственного регистратора | | подпись | инициалы, фамилия | |

М.П.

ИП: И.И.И.

подпись государственного регистратора права

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о параметрах объекта недвижимости

По состоянию на 12.08.2020 г., зарегистрирован на дату 12.08.2020 г., со ссылкой на соответствующий лист выписки Единого государственного реестра недвижимости:

| Целевой участок | | №№ объектов недвижимости | | |
|---|--|--------------------------|-------------------|----------------------|
| Лист № | Решение № | Итого листов решений № | Итого решений | Итого листов выписки |
| 12.08.2020 | № 99-02/0342178183 | | | |
| Кадастровый номер: | | 61:01:0090000-042 | | |
| Вид государственного реестра: | 61:01:010118 | | | |
| Дата принятия кадастрового номера: | 30.03.2014 | | | |
| Вид государственной регистрации: | ипотека отсутствует | | | |
| Адрес: | установка отстойников дренажа, расположенных в границах участка, расположенного по адресу: Нижегородская обл., р-н Промышленный, с/поселение, ул. Тимирязевская, д.6 | | | |
| Площадь: | 2094 кв. м | | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 10300014 | | | |
| Кадастровые номера смежных объектов недвижимости: | 61:01:0000000-0000, 61:01:0000000-0000, 61:01:0000000-0000, 61:01:0000000-0000, 61:01:0000000-0000 | | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости: | 61:01:010118-1 | | | |
| Кадастровый номер образованного объекта недвижимости: | ипотека отсутствует | | | |
| Сведения о залоге ипотеки объекта недвижимости в пользу третьих лиц, государственной регистрации: | | | | |
| Государственный регистратор | | ИП: И.И.И. | | |
| подпись государственного регистратора | | подпись | инициалы, фамилия | |

М.П.

Видовой отчет о результатах проведения ресурсного обследования объектов недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

| Видовой отчет | | Дата составления отчета | |
|--|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| Лист № | Форма № | Дата составления | Дата составления |
| 12.06.2022 | № 08/2020/42/7810 | | |
| Кадастровый номер | | 61:10/01016:2 | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Цель государственного использования: | Для размещения объектов недр | | |
| Сведения о кадастровом объекте: | Лесной фонд/Площадь 561-15-078 | | |
| Сведения о том, является ли объект в обременении: ипотека, ипотека, ипотека и прочие виды ипотеки: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок является частью земельного участка, который является частью земельного участка, который является частью земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории государственного специального назначения, территории государственного назначения и территории государственного назначения: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объекта культурного наследия, объекта культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о регистрации ограничений государственного назначения: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой учредены права пользования территории: | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистрационный номер | | 61:10/01016:2 | |
| полное наименование должности | | инженер | |
| | | инженер, финансы | |

5/11

Видовой отчет о результатах проведения ресурсного обследования объектов недвижимости
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

| Видовой отчет | | Дата составления отчета | |
|---|--|-------------------------|------------------|
| Лист № | Форма № | Дата составления | Дата составления |
| 12.06.2022 | № 08/2020/42/7810 | | |
| Кадастровый номер | | 61:10/01016:2 | |
| Кадастровый номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о правах залогодателя (ЗАО) на земельный участок, принадлежащий залогодателям в соответствии с условиями залогового договора по государственному кадастровому номеру земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок является частью земельного участка, который является частью земельного участка, который является частью земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель населенных пунктов, находящихся в границах территории государственного назначения для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель населенных пунктов, находящихся в границах территории государственного назначения для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о статусе земельного участка: | земли населенных пунктов | | |
| Статус земли из области недвижимости: | Земельный участок государственного назначения "земельный фонд" | | |
| Слово в названии: | данные отсутствуют | | |
| Полученный документ: | Договор Налаживания | | |
| Государственный регистрационный номер | | 61:10/01016:2 | |
| полное наименование должности | | инженер | |
| | | инженер, финансы | |

5/11

Наименование объекта: **Наименование объекта недвижимости: объект недвижимости**
Сведения об ограниченных правах

Лист 1

| Обремененный участок | | Информация об объекте недвижимости | |
|---|---|--|---|
| Лист № | Решение № | Дата вынесения решения № | Дата вынесения |
| 12.06.2020 | № 06/006/2020/018/1 | | |
| Кадастровый номер: | | 61:01:0101101:02 | |
| 1. | Права собственности (аренды собственности) | 1.1. | Участок с ограниченной площадью земельной доли принадлежит физическому лицу (гражданину Российской Федерации) "Иванову" |
| 2. | Имя, номер и дата государственной регистрации права | 2.1. | Документ собственности, № 61-01-0101101/2009-008 от 31.08.2009, дата вступления в силу 31.08.2009 |
| Ограниченные права и обременения объекта недвижимости: | | | |
| ипотека | | ипотека с ограниченной площадью земельного участка № 61-01-0101101:02 Земельный участок - Категория земель: "земли населенных пунктов", Для размещения объектов складного назначения, кадастровый № 61-01-0101101/2009-008 | |
| иная государственная регистрация | | 07.08.2020 | |
| ипотека государственной регистрации | | № 61-01-0101101/2019-002/2019-02 | |
| право, на который установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости | | с 08.08.2020 по 31.07.2021 | |
| 3.1.1. | ипотека, в пользу которой установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости | Обременение с ограниченной площадью земельного участка "Триш Оксана Юрьевна", ИНН: 7900396000 | |
| иная государственная регистрация | | Участок с ограниченной площадью земельного участка в общей долевой собственности, кадастровый номер на территории, на которой зарегистрировано ограничение права собственности (физическое лицо) - гражданин Российской Федерации, кадастровый № 61-01-0101101/2019-002/2019-02 Обременение с площадью № 11 в Едином государственном реестре недвижимости в адрес физического лица - гражданина Российской Федерации, кадастровый № 61-01-0101101/2019-002/2019-02 Срочная ипотека с ограниченной площадью земельного участка "Иванову" (ИНН 7900396000) в адрес физического лица - гражданина Российской Федерации "Иванова" (ИНН 7900396000) с ограниченной площадью земельного участка № 61-01-0101101/2019-002/2019-02 | |
| Государственный реестр | | 61:01:0101101 | |
| подпись должностного лица | | подпись: | подпись, фамилия |


М.П.

| Обремененный участок | | Информация об объекте недвижимости | |
|---|--|---|--|
| Лист № | Решение № | Дата вынесения решения № | Дата вынесения |
| 12.06.2020 | № 06/006/2020/018/1 | | |
| Кадастровый номер: | | 61:01:0101101:02 | |
| 1. | Права собственности (аренды собственности) | 1.1. | Участок с ограниченной площадью земельного участка |
| 2. | Имя, номер и дата государственной регистрации права | 2.1. | не зарегистрировано |
| Ограниченные права и обременения объекта недвижимости: | | | |
| ипотека | | ипотека, дата вступления в силу 27.11.2014 | |
| иная государственная регистрация | | 27.11.2014 | |
| ипотека государственной регистрации | | № 61-01-0101101/2014-007 | |
| 3.1.1. | право, на который установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости | с 27.11.2014 по 31.12.2021 | |
| ипотека, в пользу которой установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости | | Обременение с ограниченной площадью земельного участка "Дубовый лес" "Дубовый", ИНН 6128080000 | |
| иная государственная регистрация | | Дата вступления в силу 2014-07-01 от 01.11.2014 г.; Дата вступления в силу 2014-07-01 от 01.11.2014 г. | |
| 4. Другие участки и здания в границах участка: | | | |
| 5. | Участок с ограниченной площадью земельного участка, на котором установлено ограничение права собственности | ипотека государственной регистрации | |
| 6. | Участок с ограниченной площадью земельного участка, на котором установлено ограничение права собственности | ипотека государственной регистрации | |
| 7. | Участок с ограниченной площадью земельного участка, на котором установлено ограничение права собственности | ипотека государственной регистрации | |
| 8. | Участок с ограниченной площадью земельного участка, на котором установлено ограничение права собственности | ипотека государственной регистрации | |
| 9. | Участок с ограниченной площадью земельного участка, на котором установлено ограничение права собственности | ипотека государственной регистрации | |
| 10. | Участок с ограниченной площадью земельного участка, на котором установлено ограничение права собственности | ипотека государственной регистрации | |
| 11. | Участок с ограниченной площадью земельного участка, на котором установлено ограничение права собственности | ипотека государственной регистрации | |
| Государственный реестр | | 61:01:0101101 | |
| подпись должностного лица | | подпись: | подпись, фамилия |

М.П.


Бюллетень Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Описание земельного участка

Лист 1

| | | | |
|---|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (наименование) | | | |
| Лист № _____ | Фолыта _____ | Номер участка (подразд. _____) | Номер участка _____ |
| 11.06.2020 № 59/2020/04275/20 | | | |
| Федеральный номер | | 013-0110142 | |
| План (схем, карт) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб: _____ | дата: _____ | структура: _____ | Техническое обозначение: _____ |
| Государственный реестр недвижимости | | ФГИС ЕИРН | |
| полное наименование объекта | | адрес | интернет-адрес |
| 013 | | | |

Бюллетень Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист 2

| | | | |
|---|--------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (наименование) | | | |
| Лист № _____ | Фолыта _____ | Номер участка (подразд. _____) | Номер участка _____ |
| 11.06.2020 № 59/2020/04275/20 | | | |
| Федеральный номер | | 013-0110142 | |
| План (схем, карт) части земельного участка | | | |
| Федеральный номер части 013-0110142-11 | | | |
|  | | | |
| Масштаб: _____ | дата: _____ | структура: _____ | Техническое обозначение: _____ |
| Государственный реестр недвижимости | | ФГИС ЕИРН | |
| полное наименование объекта | | адрес | интернет-адрес |
| 013 | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Склады в части земельного участка

| | | | | |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Земельный участок | | | | |
| универсальный | | | | |
| Лист № | Рядок № | Земельный район № | Земельный район № | Земельный район № |
| 12.08.2020 | № 09.0206.342376151 | | | |
| Кадастровый номер | | 61:01.010016.01 | | |
| План (чертеж, снимок) части земельного участка | | | | |
| Участок/квартал № 61:01.010016.01 | | | | |
| | | | | |
| Масштаб 1:_____ | | Плановые обозначения | | |
| Государственный реестр недвижимости | | | | |
| данные кадастровых документов | | ссылка | информация об объекте | |
| 011 | | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Склады в части земельного участка

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------|--|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| универсальный | | | |
| Лист № | Рядок № | Земельный район № | Земельный район № |
| 12.08.2020 | № 09.0206.342376151 | | |
| Кадастровый номер | | 61:01.010016.01 | |
| Участок/квартал № | Площадь (кв.м) | Ссылочные правовые акты, регламентирующие планировку территории и права на объект недвижимости или другие объекты недвижимости | |
| 1 | 27 | 5 | |
| 1 | 27 | Описание земельного участка, приобретенного по договору № 61.01.010016.01-2019-01/001 от 20.11.2019 года, заключенному между ООО «Ваши юристы» и ООО «Ваши юристы» (ИНН 61.01.010016.01) от 20.11.2019 года. | |
| 2 | 926 | Описание земельного участка, приобретенного по договору № 61.01.010016.01-2019-02/002 от 20.11.2019 года, заключенному между ООО «Ваши юристы» и ООО «Ваши юристы» (ИНН 61.01.010016.01) от 20.11.2019 года. | |
| Государственный реестр недвижимости | | | |
| данные кадастровых документов | | ссылка | информация об объекте |
| 012 | | | |

ФГИС ЕГРН
Федеральный информационный ресурс недвижимости

Лист 1

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

На основании запроса от 12.08.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2022 г., сообщаем, что сведения об объекте Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (наименование) | | | | |
| Лист № | Формат ↓ | Дата записи реестра ↓ | Дата реестра | Дата записи выписки |
| 12.08.2022 | № 0020004227002 | | | |
| Кадастровый номер | 50:20:0090104-4 | | | |
| Номер кадастрового квартала | 50:20:010110 | | | |
| Дата прекращения кадастрового номера | 30.03.2020 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер | данные отсутствуют | | | |
| Адрес | установлены кадастровый номер участка, кадастровый номер в границах участка, кадастровый адрес собственника. Назначение: «ИЖ», р/н Промышленный, с Промышленный, ул. Промышленный, 20д | | | |
| Площадь | 20,80 кв. м | | | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1000000 | | | |
| Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объект недвижимости | 50:20:010110-03 | | | |
| Кадастровый номер объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости | 50:20:030301 | | | |
| Кадастровый номер образованных объектов недвижимости | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о состоянии объекта недвижимости после прекращения его кадастрового номера | | | | |
| Поставщик информации | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование организации | ФГИС ЕГРН | | информация, предоставленная | |

14.11

Лист 1

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

На основании запроса от 12.08.2022 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2022 г., сообщаем, что сведения об объекте Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Земельный участок | | | | |
| (наименование) | | | | |
| Лист № | Формат ↓ | Дата записи реестра ↓ | Дата реестра | Дата записи выписки |
| 12.08.2022 | № 0020004227002 | | | |
| Кадастровый номер | 50:20:010110-4 | | | |
| Кадастровый номер | данные отсутствуют | | | |
| Вид разрешенного использования | Для размещения объектов | | | |
| Сведения о кадастровом инженере | Подпись Андрей Павлович 2022-01-178 | | | |
| Сведения о залогах, ипотеке, обременении и об иных ограничениях, установленных в границах земельного участка | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен полностью или частично в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особого назначения | 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, особой экономической | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической территории, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой экономической | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о республиканском архивном государственном земельном реестре | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой учредено право собственности территории | данные отсутствуют | | | |
| Поставщик информации | | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование организации | ФГИС ЕГРН | | информация, предоставленная | |

14.12

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

Лист 1

| Земельный участок | | |
|---|--|------------------|
| (информация) | | |
| Лист № _____ | Регистр № _____ | |
| 12.08.2020 № 09/2020/042/2020 | | |
| Кадастровый номер | 50:10:0101016-4 | |
| Сведения о границах земельного участка | данные отсутствуют | |
| Сведения о границах земельного участка (длина) земельного участка, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, с учетом особенностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решений об отчуждении государственного земельного участка или иных объектов государственной собственности или муниципальной собственности | данные отсутствуют | |
| Сведения о том, что земельный участок образован на основании решений об отчуждении государственного земельного участка или иных объектов государственной собственности или муниципальной собственности | данные отсутствуют | |
| Сведения о наличии земельного участка в государственном реестре недвижимости | данные отсутствуют | |
| Статус земельного участка | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые данные участком" | |
| Собственник | данные отсутствуют | |
| Получатель дохода | Дружба Иван Владимирович | |
| Государственный реестратор | ОГРН: 5020 | |
| подпись должностного лица | подпись | подпись, фамилия |

МП

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

Лист 2

| Земельный участок | | |
|--|--|------------------|
| (информация) | | |
| Лист № _____ | Регистр № _____ | |
| 12.08.2020 № 09/2020/042/2020 | | |
| Кадастровый номер | 50:10:0101016-4 | |
| 1. Право собственности (право собственности) | 1. 1. Лица под государственной охраной "Закрытое общество недвижимости" (Фонд недвижимости "Милениум") | |
| 2. Вид, место и дата государственной регистрации права | 2. 1. Договор собственности, от 01.05.2020 № 0403/027 от 31.08.2020, дата вступления в силу 01.05.2020 | |
| Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости | | |
| вид: | государственная регистрация, кадастровый (регистрационный) номер 50:10:0101016-4 | |
| дата государственной регистрации | 01.08.2020 | |
| номер государственной регистрации | 50:10:0101016-4/01/2020-4 | |
| дата, на которой зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости | 01.08.2020 от 01.07.2020 | |
| 1. 1. Вид, в пользу которого зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости | 1. 1. 1. Ипотека с ограниченной ответственностью "Триффлекс Групп Финансирование", ИНН 770704020 | |
| виды государственной регистрации | 1. 1. 1. 1. Сведения о передаче унитарной некоммерческой организации в пользу государственной регистрации права на имущество, в том числе государственного учреждения, на основании федерального закона другой государственной власти от 22.07.2020 № 194-ФЗ; 1. 1. 1. 2. Присвоение кадастрового номера участку публично-правовому образованию "Республика Крым" на основании Указа Президента Республики Крым от 26.05.2014 № 14/2014; 1. 1. 1. 3. Ипотечное с ипотечным ИТЛ в Едином государственном реестре недвижимости системы государственного кадастра недвижимости "Милениум" от 01.07.2020 г | |
| Государственный реестратор | ОГРН: 5020 | |
| подпись должностного лица | подпись | подпись, фамилия |

МП

| Земельный участок | | на кадастровом | |
|--|---|-------------------------------|-------------------|
| Лист № | Формат <u>А</u> | Дата выпуска (дата <u>2</u>) | Дата издания |
| 12.06.2019 № 09/2019/04277/01 | | | |
| Кадастровый номер | | 01:11:0010104-4 | |
| 1. Категория земель (применительно) | 1.2 Земельный участок | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | 2.1 № государственной регистрации | | |
| Сведения о праве и обременении объекта недвижимости: | | | |
| 3.1 Вид | земельный участок | | |
| 3.2 Вид государственной регистрации | 25.11.2014 | | |
| 3.3 Вид государственной регистрации | 04-01-47025/2014-001 | | |
| 3.4 Срок, на который установлен срок действия права и обременения объекта недвижимости | с 25.11.2014 по 30.12.2022 | | |
| 3.5 Вид и номер документа, подтверждающего ограничение права и обременение объекта недвижимости | Согласие с ограниченной ответственностью "Земельный фонд "Дельта", ИНН 4120030460 | | |
| 3.6 Вид государственной регистрации | Документ №02-2014/07 от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г. | | |
| 4. Категория земель в данном случае (использование) | не зарегистрировано | | |
| 5. Сведения о наличии ограничений права требования | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения о наличии в акте о государственной регистрации права | данные отсутствуют | | |
| 7. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды | данные отсутствуют | | |
| 8. Сведения о наличии сведений государственной регистрации безвозмездного участия в праве собственности или иного способа приобретения | | | |
| 9. Информация о наличии в акте о государственной регистрации права сведений, подтверждающих, что государственная регистрация права совершена, преимущественно, в пользу гражданина или организации, являющейся членом семьи гражданина | данные отсутствуют | | |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки, права, обременения права безвозмездного в силу закона отчуждения здания, строения | данные отсутствуют | | |
| 11. Сведения о наличии сведений государственной регистрации ипотеки, преимущественно, в пользу гражданина или организации, являющейся членом семьи гражданина | | | |
| Государственный регистрационный номер | | 07/01/07/19 | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. | |

Лист 1

Формы и бланки государственного регистрационного учета объектов недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | на кадастровом | |
|--|-----------------|-------------------------------|-------------------|
| Лист № | Формат <u>А</u> | Дата выпуска (дата <u>2</u>) | Дата издания |
| 12.06.2019 № 09/2019/04277/01 | | | |
| Кадастровый номер | | 01:11:0010104-4 | |
| План (срочный, поэтажный) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб: 1: данные отсутствуют | | Способ обременения: | |
| Государственный регистрационный номер | | 07/01/07/19 | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. | |

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

Лист 1

| | | | |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------|
| Земельный участок | | | |
| (информационно) | | | |
| Лист № | Формат | Длина участка (рулетка) | Ширина участка |
| 11.06.2019 № 09/003/04/2017/002 | А4 | 41 | |
| Кадастровый номер | | 01:01:0101016.015 | |
| Часть (порция, доля) земельного участка | | | |
| Участок в натуре части 01:01:0101016.015 | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: действительный | Площадь образования | | |
| Государственный реестр недвижимости | | 01:01:0101016.015 | |
| дата формирования документа | | подпись | инициалы, фамилия |

11/1

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

Лист 1 1

| | | |
|-------------------------------------|----------------|---|
| Земельный участок | | |
| (информационно) | | |
| Лист № | Формат | Длина участка (рулетка) |
| 11.06.2019 № 09/003/04/2017/002 | А4 | 41 |
| Кадастровый номер | | 01:01:0101016.015 |
| Участок в натуре части | Площадь (кв.м) | Сведения о причинах возникновения или прекращения права на объект недвижимости или образования объекта недвижимости |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 802 | Образован право на земельный участок, площадью 802 кв.м, № 1 Земельного участка Государственной Федерации, 61/11-2-01, Постановление Правительства РФ №9 от 04.04.2011 г. Протокол заседания комиссии по земельным вопросам от 20.11.2000 |
| Государственный реестр недвижимости | | 01:01:0101016.015 |
| дата формирования документа | | подпись |
| | | инициалы, фамилия |

11/1

ФГИС: ЕДРН
Федеральный информационный ресурс недвижимости

Результат

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

По состоянию на дату: 11.08.2022 г., осуществляемый на дату: 11.08.2022 г., пообъектно, что создано в Едином государственном реестре недвижимости.

| Идентификация объекта недвижимости | | | | |
|--|--|----------------------|------------------|-------------------------|
| Лист № | Регистр № | Дата регистрации (д) | Дата регистрации | Идентификационный номер |
| 11.08.2022 | № 04:01/011/013/2019/017 | | | 44:01.0600100.0400 |
| Кадастровый номер: 44:01.0600100.0400 | | | | |
| Площадь кадастрового участка | 44:01.0000000 | | | |
| Дата прекращения кадастрового учета | 44:01.0000000 | | | |
| Регистратор кадастрового учета | Информационный центр «Удмуртский кадастровый центр», Удмуртский кадастровый центр № 44:01.01/01/2019/003 | | | |
| Адрес | Республика Удмуртия, Прикамский р.п., г. Прикамск, ул. Трубопроводная, д. 2а | | | |
| Площадь, кв. м | 12,8 | | | |
| Назначение | Объект недвижимости | | | |
| Помещение | Объект недвижимости | | | |
| Виды помещений, в том числе подлежащих учету | 1 | | | |
| Материал наружных стен | Кирпичный | | | |
| Гидроизоляция и эксплуатация на территории строительства | данные отсутствуют | | | |
| Гидроизоляция территории | данные отсутствуют | | | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 19897,68 | | | |
| Государственный реестратор | | | ФГИС: ЕДРН | |
| полное наименование должности | | | подпись | инициал, фамилия |

М.П.

Результат

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

По состоянию на дату: 11.08.2022 г., осуществляемый на дату: 11.08.2022 г., пообъектно, что создано в Едином государственном реестре недвижимости.

| Идентификация объекта недвижимости | | | | |
|--|---|----------------------|------------------|-------------------------|
| Лист № | Регистр № | Дата регистрации (д) | Дата регистрации | Идентификационный номер |
| 11.08.2022 | № 04:01/011/013/2019/017 | | | 44:01.0600100.0400 |
| Кадастровый номер: 44:01.0600100.0400 | | | | |
| Кадастровый номер кадастрового участка, в границах которого расположен объект недвижимости | 44:01.01.011012 | | | |
| Кадастровый номер помещений, включая этаж, расположенных в здании или сооружении | данные отсутствуют | | | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, на котором образован объект недвижимости | данные отсутствуют | | | |
| Кадастровый номер образованного объекта недвижимости | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в форме организации или индивидуального владельца | | | | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в форме единого недвижимого комплекса | | | | |
| Кадастровый номер земельного участка, если выделены в составе единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположенные на этом земельном участке | данные отсутствуют | | | |
| Виды разрешенного использования | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о кадастровых инженерах | данные отсутствуют | | | |
| Статус здания об объекте недвижимости | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные учтены" | | | |
| Общая оценка: | Сведения о назначении, назначении, количестве этажей, в том числе подземных, общей площади помещений, назначении помещений, праве (ограниченном праве, обременении) объекта недвижимости, зарегистрированы на данный объект недвижимости с назначением «Проживательное (промышленное)», назначении «Здание нежилого, нежилого этажей, в том числе подземных этажей» отсутствуют. Сведения необходимы для назначения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для назначения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения | | | |

| | | | |
|---------------------------------------|--|--|------------------|
| | | недвижимости для исполнения решения А1 в структуре Системы недвижимости для исполнения решения Т в структуре Системы недвижимости для исполнения решения В в структуре | |
| Подготовил выписку | | Датум Выда Выписки | |
| Государственный регистрационный номер | | ФГИС ЕГРН | |
| наименование должности | | подпись | инициал, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Системы и земельный участок

Решение

| | | | |
|--|-------------------|---|------------------|
| Имя | | Имя объекта недвижимости | |
| Лист № | Решение Д | Имя объекта решения Д1 | Имя решения |
| 12.08.2020 № | 99/0020/041370017 | | |
| Выданный номер: | | 01.21.0000000-0000 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели) | 1.1 | Выданы полномочиями лица Зарятова Алексея Алексеевича физлица юридического "Иванов" | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | 2.1 | Права собственности, №01-01/000/2000-000 от 31.08.2020, дата в праве 31 | |
| Объекты права в обременение объекта недвижимости: | | | |
| ИД | | Земельный участок, кадастровый (уличный) номер 01-01/000/0000 | |
| дата государственной регистрации | | Листа земельной, кадастровый (уличный) номер: 01-01/000/0000 | |
| номер государственной регистрации | | Квитанция: листы 1, Адрес(кадастровый): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, с. Пролетарск, ул. Трудовой, дом №2-а | |
| дата, в которой установлено обременение права в обременение объекта недвижимости | | 01.08.2020 | |
| ИД | | Обязательство государственности "ТрансФинанс Эстейт Менеджмент", ИНН 790594029 | |
| дата, в которой установлено обременение права в обременение объекта недвижимости | | Принимает участие управление Зарятов Алексей Алексеевич физлица юридического "Иванов" под управлением Управляющей Компании "Иванов" Общества с ограниченной ответственностью от 30.04.2020г., Согласно с условиями управляющей компании имущества в листе документа, подтверждающего права на имущество, по договору доверительного управления имуществом физлица другой управляющей компании №01-01/000/0000 от 31.07.2020г.; Инициатор и доверитель №11 в Правке доверительного управления Зарятов Алексей Алексеевич физлица юридического "Иванов" №01 от 31.07.2020г. | |
| Государственный регистрационный номер | | ФГИС ЕГРН | |
| наименование должности | | подпись | инициал, фамилия |

М.П.

| Данные | | №№ объектов недвижимости | | |
|--|---|---|------------------|--------------------|
| Лист № | Решение Д. | №№ объектов решения Д.1 | №№ объектов | №№ объектов выкупа |
| 11.08.2020 | № 09/03/03/42170017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 41/01/000000/0000 | | |
| 1. | Принадлежность правообладателя: | 1.1. держателем права собственности государство | | |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.2. не зарегистрировано | | |
| Ограничения права в отношении объектов недвижимости: | | | | |
| вид: | | аренда, Вид объекта | | |
| дата государственной регистрации: | | 27.11.2014 | | |
| номер государственной регистрации: | | 41/01/0000/2014/007 | | |
| срок, на который установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости: | | с 27.11.2014 по 31.12.2022 | | |
| вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: | | Объекты с ограниченной ответственностью "Наблюдательный фонд "Домодом", ИНН: 4103030000 | | |
| даты государственной регистрации: | | Договор аренды №09-2014/07 от 01.11.2014 г.; Акты приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г. | | |
| 3. | Возможные в судебном порядке права требования: | ничья собственность | | |
| 4. | Сведения о взыскании и исполнении обязательств по правам: | ничья собственность | | |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | ничья собственность | | |
| 8. | Сведения о актуальности государственной регистрации без учета участка арендатора или его выделенных помещений: | | | |
| 9. | Присутствие в сведениях о наличии собственности, но не зарегистрированных, выкупной и аррестов государственной регистрации права (ипотека, аррестованное право), аррестованное право для обеспечения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | ничья собственность | | |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки, права, ограничения права без использования в силу закона системы единого государственного реестра недвижимости: | ничья собственность | | |
| Государственный регистратор | | 0418/01791 | | |
| подпись ответственного должностного лица | | подпись | инициал, фамилия | |

М.П.

0418/01791

подпись ответственного должностного лица

Решение Д.

Наименование объектов государственного регистра недвижимости об объектах недвижимости
Сведения о характеристиках объектов недвижимости

№ кадастрового номера от 11.08.2020 г., составленного на дату решения 11.08.2020 г., №объекта, что является объектом Государственного регистра недвижимости:

| Данные | | №№ объектов недвижимости | | |
|--|---------------------|--|------------------|--------------------|
| Лист № | Решение Д. | №№ объектов решения Д.1 | №№ объектов | №№ объектов выкупа |
| 11.08.2020 | № 09/03/03/42170017 | | | |
| Кадастровый номер: | | 41/01/011013/001 | | |
| Номер кадастрового участка: | | 41/01/011013 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | | 17.01.2014 | | |
| Решение государственного кадастрового учета: | | Кадастровый номер: 4271 | | |
| Адрес: | | 107130 Российская область, Промышленный р-н, г. Промышлен, ул. Трансформов, д.2 м1 | | |
| Площадь, м²: | | 794,8 | | |
| Назначение: | | Жилищное здание | | |
| Помещения: | | данные отсутствуют | | |
| Количество этажей, в том числе подвальный этаж: | | 1 | | |
| Материал наружных стен: | | Бетонный | | |
| Год ввода в эксплуатацию по актуальному проекту: | | данные отсутствуют | | |
| Год ввода в эксплуатацию: | | 2013 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | | 107946,50 | | |
| Государственный регистратор | | 0418/01791 | | |
| подпись ответственного должностного лица | | подпись | инициал, фамилия | |

М.П.

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

На основании запроса от 11.08.2020 г., поступающего из районного ЦОС 2020 г., сообщаем, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

| | | |
|--|--|-------------------------|
| Имя _____ вид объекта недвижимости _____ | | |
| Лист № _____ | Район № _____ | Выявитель (И.П.) _____ |
| 11.08.2020 № 01/101/01/2020/004 | | Выявитель (И.П.) _____ |
| Кадастровый номер: | 64-01/010/01/001 | |
| Надстроены ли объекты недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости: | 64-01/010/01/001 | |
| Надстроены ли объекты недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости, по адресу: _____ | данные отсутствуют | |
| Надстроены ли объекты недвижимости, по адресу: _____ | данные отсутствуют | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в форме организации или индивидуального владельца: | | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в форме юридического лица: | | |
| Кадастровый номер земельного участка, если выделен в составе одного из объектов недвижимости, расположенных на этом земельном участке: | данные отсутствуют | |
| Вид разрешенного использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | |
| Сведения о кадастровом номере: | Техплан Г/инв. №05-11-4/1, Проектный №1-Формы Государственного университета «Технический университет имени Гавриила Рыбинского» области | |
| Степень застройки объекта недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застроенные" | |
| Специальные сведения: | Сведения о недвижимости, возникшей в результате раздела, в том числе в результате раздела выделенного участка «Аgricultural land» (земельный участок) - Предприятие (земельный участок, образованный объектом недвижимости) и/или выделенного земельного участка из состава объекта недвижимости с указанием «Данные отсутствуют, в том числе в результате раздела» отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. | |
| Получатель выписки: | Директор Илья Викторович | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| подпись _____ | подпись _____ | инициалы, фамилия _____ |

М.П.

| Имя | | вид объекта недвижимости | | |
|---|---|---|------------------|---------------------|
| Лист № | Решение Д | Дата приема решения Д.1 | Дата решения | Дата приема выписки |
| 12.06.2020 | № 99/0400/042375344 | | | |
| Идентификационный номер: | | 612101010016403 | | |
| 1. | Предметности (субъекта) недвижимости: | 1.1. Объекты недвижимости: Земельный участок кадастровый номер 50:01/0116403 | | |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Доля в собственности, № 61-01-01/002/2019-02 от 06.03.2019, дата в праве 1/1 | | |
| Ограничения права в отношении объекта недвижимости: | | | | |
| вид: | | договорное управление, Кадастровый (участковый) номер 50:01/0116403 | | |
| дата государственной регистрации: | | 23.06.2020 | | |
| номер государственной регистрации: | | 612101010100164030004 | | |
| дата, на которой установлен ограничительный акт в отношении объекта недвижимости: | | с 05.04.2020 по 31.07.2020 | | |
| лицо, в пользу которого установлен ограничительный акт в отношении объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "ТриОмега Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707045226 | | |
| основание государственной регистрации: | | Правом договорного управления Земельным участком кадастровый номер 50:01/0116403 (под управлением Управляющей Компании "ОмегаЭстейт Менеджмент" с ограниченной ответственностью от 30.08.2009г.) Согласно с приказом управляющей компании №001/2020 от 03.07.2020г. | | |
| лицо, в пользу которого установлен акт в отношении объекта недвижимости: | | Исполнитель в доверенности МП в Правом договорного управления Земельным участком кадастровый номер 50:01/0116403 | | |
| 4. | Наименование и суть сделки (порядок) права собственности: | договор управления | | |
| 5. | Система и вид права в отношении земельного участка: | договор управления | | |
| 7. | Система и вид права в отношении объекта недвижимости для государственной регистрации: | договор управления | | |
| 8. | Система и вид права в отношении государственной регистрации без наличия участка (приватизация или иное законное основание): | | | |
| Приватизация в отношении земельного участка, не государственная собственность в порядке государственной регистрации права (приватизация): | | | | |
| 9. | Ограничения права, ограничения права для обеспечения объекта недвижимости, наличие в отношении объекта недвижимости: | договор управления | | |
| Система обеспечения государственной регистрации сделок, право: | | | | |
| 10. | Ограничения права без выписки в силу закона (статья третья п.1, статьи): | договор управления | | |
| Государственный регистратор: | | 0418; 01791 | | |
| полное наименование должности: | | подпись | инициал, фамилия | |

М.П.

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

Лист 1

| | | | |
|---|----------------------|------------------------|-------------------|
| Имя | | | |
| объект недвижимости | | | |
| Лист № | Листов Л | Всего листов раздела Л | Всего разделов |
| 11.08.2020 № 09/0030/041374239 | | | |
| Кадастровый номер: | 01/01/010010/001 | | |
| Схема расположения объекта недвижимости (участка объекта недвижимости) на земельном участке | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | Условные обозначения | | |
| Государственный реестратор | | | ИПТС И РИ |
| подпись государственного реестратора | | подпись | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | |

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

Лист 1

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

| | | | |
|---|--|------------------------|-------------------|
| Имя | | | |
| объект недвижимости | | | |
| Лист № | Листов Л | Всего листов раздела Л | Всего разделов |
| 11.08.2020 № 09/0030/041374239 | | | |
| Кадастровый номер: | 01/01/010010/001 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 01/01/010010 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.11.2013 | | |
| Решение исполнительного государственного земельного учета: | Учлотный акт от 01.01.2013/2003-201, Выготский акт от 02/13 | | |
| Адрес: | Ровно, Ровенская обл., Пригородный район, г. Пригород, рп. Трушаровый, Дв1 | | |
| Площадь: | 000,3 | | |
| Целевое: | Пожилые люди | | |
| Назначение: | Пожилые люди | | |
| Истор. ред. када. на котором осуществлено строительство, реконструкция: | Лист 19-1-3 | | |
| Вид востреб. сведений: | деталь информации | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 34001,70 | | |
| Государственный реестратор | | | ИПТС И РИ |
| подпись государственного реестратора | | подпись | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | |

| | | | |
|---|------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Итого объектов | | <i>(по объектам недвижимости)</i> | |
| Лист № _____ | Решение Д. _____ | Новое решение решения Д.Д. _____ | Всего решений _____ |
| 11.08.2022 № 09/2022/541374238 | | 81.20.0109014/75 | |
| Кадастровый номер: | | 81.20.0109014/75 | |
| Кадастровые номера земель объектов недвижимости, в границах которых расположены объекты недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образованы объекты недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о выделении объектов недвижимости из в границах территории под государственный контроль: | | | |
| Сведения о выделении объектов недвижимости в составе единого недвижимого комплекса: | | | |
| Вид реорганизации недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о выделении объектов недвижимости в состав объектов территориальной единицы: | | данные отсутствуют | |
| Сведения о кадастровых номерах: | | | |
| данные отсутствуют | | | |
| Сведения об отнесении земель к категории и виду назначения земель государственной территории, в границах которой расположены объекты недвижимости, в границах которой расположены объекты недвижимости: | | данные отсутствуют | |
| Государственный реестр недвижимости | | | ИТС/ИП/И |
| подпись | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------------------|---------------------|
| Итого объектов | | <i>(по объектам недвижимости)</i> | |
| Лист № _____ | Решение Д. _____ | Новое решение решения Д.Д. _____ | Всего решений _____ |
| 11.08.2022 № 09/2022/541374238 | | 81.20.0109014/75 | |
| Кадастровый номер: | | 81.20.0109014/75 | |
| Сведения об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости земельный участок "земельный участок" | | |
| Сведения об объекте недвижимости: | F: 503, 01, 0500000000, 0110306090, 1711201, 0018304. Сведения о выделении земельный участок "Автоматизированный комплекс" Прав (исключительное право, образованные объекты недвижимости) зарегистрировано на земельный участок недвижимости с кадастровым номером "Промышленные (производственные)". Сведения о выделении для земельного участка 8 отсутствуют. | | |
| Подпись: | Денис Иван Петрович | | |
| Государственный реестр недвижимости | | | ИТС/ИП/И |
| подпись | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Системы и зарегистрированные права

Лист 1

| Выписка | |
|---|---|
| об объекте недвижимости | |
| Лист № _____ | Решение № _____ |
| Дата выдачи выписки: _____ | |
| 11.08.2020 № 99/003/2020/0174239 | |
| Кадестровый номер: 50:01/010/01/01/01 | |
| 1. Принадлежность (правообладатель) | 1.1. Лица, обладающие полномочиями (лица, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости "ЕГРН") |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | 2.1. Данные об объекте недвижимости, № 50:01/010/01/01/01 от 31.08.2009, дата в праве 01 |
| Ограничения права и обременения объекта недвижимости: | |
| ипс | договорные обременения, Кадестровый(устный) номер: 50:01/010/01/01/01, Главный корпус, нежилое помещение, Типовая форма 002/2 от 1.3. Адрес(адресованных) Россия, Республика Саха, Промысловый район, г. Промысла, ул. Трумпольская, 2-а/1 |
| дата государственной регистрации: | 01.08.2009 |
| номер государственной регистрации: | 50:01/010/01/01/01/01/01/01/01 |
| срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | с 01.08.2009 по 31.07.2020 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ТриФония (Зона Мобильная)", ИНН: 7907946026 |
| высказание государственной регистрации: | Согласие о передаче управляющей компанией имущества в ипотечное заложенное, подтверждающее право на ипотеку, по договору доверительного управления нежилым имуществом фондом другой управляющей компании №60/2 от 01.07.2009 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №1 в Едином государственном реестре недвижимости Единого государственного реестра недвижимости Единого государственного реестра недвижимости "ЕГРН" от 01.07.2009 г.; Протокол доверительного управления Единым общим имуществом фондом недвижимости "ТриФония" под управлением Управляющей Компании "ЮрФонд" (Москва) с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г. |

| | | |
|-------------------------------|---------|------------------|
| Государственный регистратор | ИП | ИП |
| полное наименование должности | подпись | подпись, фамилия |

М.П.

| Выписка | |
|--|---|
| об объекте недвижимости | |
| Лист № _____ | Решение № _____ |
| Дата выдачи выписки: _____ | |
| 11.08.2020 № 99/003/2020/0174239 | |
| Кадестровый номер: 50:01/010/01/01/01 | |
| 1. Принадлежность (правообладатель) | 1.1. Данные о правообладателе отсутствуют |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | 2.1. Не зарегистрированы |
| Ограничения права и обременения объекта недвижимости: | |
| ипс | аренда, весь объект |
| дата государственной регистрации: | 27.11.2014 |
| номер государственной регистрации: | 50:01/010/01/01/01/01/01/01/01 |
| срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | с 27.11.2014 по 31.12.2020 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Ибелый дом "Доминио", ИНН: 6308000000 |
| высказание государственной регистрации: | Договор аренды, №26.2014.09 от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимости от 01.11.2014 г. |
| 2. Выписаны в судебном порядке права заложенности | ничья ситуация |
| 3. Системы и ограничения в отношении зарегистрированных прав | ничья ситуация |
| 4. Системы и выписки решений об оценке объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд | ничья ситуация |
| 5. Системы и возможности государственной регистрации без участия владельца или его законного представителя | |
| 6. Препятствия в отношении объектов недвижимости, не зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости (аренда, ипотека, залог), и выписки о залоге или обременении объекта недвижимости, сделки и соглашения об объекте недвижимости | ничья ситуация |
| 7. Системы об ограничениях государственной регистрации сделок, право, ограничение права по недвижимости и/или иные сведения о недвижимости, ипотека | ничья ситуация |

| | | |
|-------------------------------|---------|------------------|
| Государственный регистратор | ИП | ИП |
| полное наименование должности | подпись | подпись, фамилия |

М.П.

ФГИС: ЕДРН
Федеральный информационный ресурс недвижимости

Результат

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

По состоянию на: 11.08.2022 г., текущая дата регистрации: 11.08.2020 г., пообъектно, что создано в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

| Идентификация объекта недвижимости | | | | |
|--|--|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Лист № | Регистр № | Дата регистрации (г.) | Дата регистрации | Идентификационный номер |
| 11.08.2022 | № 04:01/001/2020/011/014 | | | 44:01:00401000.0001 |
| Кадастровый номер: | | 44:01:00401000.0001 | | |
| Площадь кадастрового участка | 44:01:0000000 | | | |
| Дата прекращения кадастрового учета | 44:01:001 | | | |
| Регистратор кадастрового учета | Муниципальный регистратор, Нижегородский регистратор, ул. Троицкая, д. 2а | | | |
| Адрес: | Нижегородская область, Пролетарский р.п., с/поселение, ул. Троицкая, д. 2а | | | |
| Площадь, кв.м. | 797,3 | | | |
| Назначение: | Объект недвижимости | | | |
| Помещение: | Свободная территория | | | |
| Возможность сдачи, в том числе подкапитальным способом: | 1 | | | |
| Матрица окружных земель: | Нормативная | | | |
| Гидроизоляция и эксплуатация на территории промышленности: | данные отсутствуют | | | |
| Гидроизоляция территории: | данные отсутствуют | | | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 334422,89 | | | |
| Государственный регистратор: | | | | ФГИС: ЕДРН |
| полное наименование должности: | | подпись: | | инициал, фамилия |

М.П.

Результат

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

По состоянию на: 11.08.2022 г., текущая дата регистрации: 11.08.2020 г., пообъектно, что создано в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

| Идентификация объекта недвижимости | | | | |
|---|---|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Лист № | Регистр № | Дата регистрации (г.) | Дата регистрации | Идентификационный номер |
| 11.08.2022 | № 04:01/001/2020/011/014 | | | 44:01:00401000.0001 |
| Кадастровый номер: | | 44:01:00401000.0001 | | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости: | 44:01:00101012 | | | |
| Кадастровый номер помещений, земельный участок, расположенный в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, на котором образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | | |
| Кадастровый номер образующих объект недвижимости: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в форме организации или индивидуального владельца: | | | | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в форме единого недвижимого комплекса: | | | | |
| Кадастровый номер земельного участка, если владелец в составе единого недвижимого комплекса объект недвижимости расположен на этом земельном участке: | данные отсутствуют | | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о владельцах объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | | |
| Сведения о кадастровых инженерах: | данные отсутствуют | | | |
| Статус земли об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные учтены" | | | |
| Общая оценка: | Сведения о назначении, количестве земель, в том числе подкапитальным способом, зарегистрированы на земельный участок недвижимости с назначением «Промышленное (промышленность), сельскохозяйственное». Право (ограниченное право, обремененное объектом недвижимости) зарегистрировано на земельный участок недвижимости с назначением «Промышленное (промышленность), сельскохозяйственное». Адрес кадастрового учета, количество земель, в том числе подкапитальным способом, зарегистрировано на земельный участок недвижимости. Сведения необходимы для назначения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимы для назначения раздела 6 отсутствуют. | | | |

| | | |
|--------------------------------|--|-------------------|
| | Сведения о необходимости для исполнения раздела 6.1 отчета о оценке: Сведения о необходимости для исполнения раздела 7 отчета о оценке: Сведения о необходимости для исполнения раздела 8 отчета о оценке: | |
| Подготовил отчет: | Дмитрий Иван Иванович | |
| Государственный реестр: | | ФГИС ЕПН |
| полное наименование должности: | подпись: | инициал, фамилия: |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о праве (правах) на объект недвижимости

Решение

| | | | |
|--|---|--|--------------|
| объект недвижимости: | | | |
| Лист № | Решение № | Дата вынесения решения (д.д.) | Дата решения |
| 11.09.2018 | № 99/0400/04137/018 | | |
| Выданный номер: | 61.11.0000000-2003 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Выданы конституционные акты Закрытого акционерного общества «Иванов» | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Права собственности, №61 61.11.000200-01 от 31.08.2000, дата в праве 1/1 | |
| Сведения о праве в отношении объекта недвижимости: | | | |
| ИНН: | ИНН Ростовской области, ИНН Ростовской области 61.01.0000000 | | |
| дата государственной регистрации: | 01.09.2000 | | |
| номер государственной регистрации: | 61.11.0000000-2003-01.000200-0 | | |
| дата, на которой установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: | с 05.08.2003 по 31.07.2020 | | |
| 1.1.1. дата, в которой истекло установленное ограничение права в отношении объекта недвижимости: | Обязательство государственной администрации «Тракторный завод «Иванов», ИНН 61.0000000 | | |
| полное наименование государственной регистрации: | Права государственного управления Закрытым акционерным обществом «Иванов» под управлением Управляющей Компании «Иванов» Обязательство государственной администрации от 03.04.2003 г., включение в долевую МС в Права государственного управления Закрытым обществом «Иванов» от 05.07.2003 г. Установлено в порядке управления акционерной компанией в иной форме, подтверждение права на управление, по договору государственного управления акционерным обществом от 05.07.2003 г. | | |
| Государственный реестр: | | ФГИС ЕПН | |
| полное наименование должности: | подпись: | инициал, фамилия: | |

М.П.

| Данные | | №№ объектов недвижимости | | |
|--|--|----------------------------|------------------|--------------------------|
| Лист № | Регистр Д | №№ объектов регистрации Д: | №№ объектов | №№ объектов недвижимости |
| 11.08.2020 | № 0010201012170114 | | | |
| Кадастровый номер: | | 41:01:0000000:0000 | | |
| 1. Принадлежность правообладателя: | 1.1. доли в праве собственности на имущество | | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.2. не зарегистрировано | | | |
| Ограничения права в отношении объектов недвижимости: | | | | |
| вид | аренда, Вид объекта | | | |
| дата государственной регистрации: | 27.11.2014 | | | |
| номер государственной регистрации: | 41:01:0102012014:001 | | | |
| дата, на которой установлен ограничение права в отношении объекта недвижимости: | с 27.11.2014 по 31.12.2022 | | | |
| вид, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости: | Объекты с ограниченной ответственностью "Ильинский завод "Домовод", ИНН: 4103030000 | | | |
| даты государственной регистрации: | Договор аренды №03-2014/П от 06.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г. | | | |
| 3. Наличие в отношении объектов права ипотеки: | ипотека отсутствует | | | |
| 4. Наличие в отношении объектов права залога: | ипотека отсутствует | | | |
| 5. Наличие в отношении объектов права собственности для государственных и муниципальных нужд: | ипотека отсутствует | | | |
| 6. Наличие в отношении государственной регистрации безвозмездного участия в уставном капитале или вл. в паевом обществе: | | | | |
| 7. Принадлежность в отношении объектов недвижимости, не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (аренда, ипотека, право собственности, ипотека в отношении объектов недвижимости, ипотека в отношении объектов недвижимости): | ипотека отсутствует | | | |
| 8. Наличие об установленных государственных регистрационных актов, права, ограничения права без использования в силу закона закона земельного участка, права: | ипотека отсутствует | | | |
| Государственный регистратор | | 0418: 01791 | | |
| полное наименование должности | | подпись | инициал, фамилия | |

М.П.

0418: 01791

полное наименование права в отношении права

Лист 1

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

№ кадастрового номера от 11.08.2020 г., составленного на дату отчета 11.08.2020 г., №объекта, что состоит из кадастра Единого государственного реестра недвижимости:

| Данные | | №№ объектов недвижимости | | |
|--|--|----------------------------|------------------|--------------------------|
| Лист № | Регистр Д | №№ объектов регистрации Д: | №№ объектов | №№ объектов недвижимости |
| 11.08.2020 | № 0010201012170114 | | | |
| Кадастровый номер: | | 41:01:0000000:0000 | | |
| Кадастровый номер участка | 41:01:0000000 | | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.01.2011 | | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер: 02 0000, Условный номер: 41-01-0102012014-001 | | | |
| Адрес: | Рязанская область, Промышленный район, Промышленный район, ул. Труновская, д. 20 | | | |
| Площадь, кв. м: | 0,4 | | | |
| Назначение: | Ипотечное жилье | | | |
| Помещение: | Эксплуатационное | | | |
| Количество этажей, в том числе подвальный этаж: | 1 | | | |
| Материал наружных стен: | Кирпичные | | | |
| Год ввода в эксплуатацию по актуальному проекту: | данные отсутствуют | | | |
| Год ввода в эксплуатацию: | данные отсутствуют | | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 20 020 000 | | | |
| Государственный регистратор | | 0418: 01791 | | |
| полное наименование должности | | подпись | инициал, фамилия | |

М.П.

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

Лист 1

На основании запроса от 11.06.2025г., поступившего на регистрацию 11.06.2025г., сообщаем, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|--|---|--------------------------|-------------------|
| Имя | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № | Регистр. Д. | Дата регистрации Д.) | Дата регистрации |
| 11.06.2025 | № 04/2025/042/2025 | | |
| Кадастровый номер: | | 44-01-0080100-0090 | |
| Надстроены ли объекты недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Надстроены ли объекты недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости, в виде помещений, в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Надстроены ли объекты недвижимости, в границах которых расположен объект недвижимости, в виде помещений, в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии объекта недвижимости в форме предприятия или индивидуального хозяйства: | | | |
| Сведения о наличии объекта недвижимости в форме юридического лица: | | | |
| Кадастровый номер земельного участка, если имеется в составе одного из объектов недвижимости, расположенных на этом земельном участке: | данные отсутствуют | | |
| Вид разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о кадастровой стоимости: | данные отсутствуют | | |
| Статус здания об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, данные учтены" | | |
| Специальные сведения: | Сведения о наличии, количестве, количестве комнат, в том числе о наличии общей части (общего имущества) собственников помещений. Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на земельный объект недвижимости с наименованием «Президентское (проектное) наименование». Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. Истринское, д. Истринское. Сведения необходимы для исполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимы для исполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимы для исполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимы для исполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимы для исполнения раздела 8 отсутствуют. | | |
| Подписано выпиской: | Директор ИИИ Векторсервис | | |
| Государственный регистратор: | | | ИИИ ВЕКТОРСЕРВИС |
| подпись должностного лица | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Решение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о правах (обременениях) правах

| Титул | | вид объекта недвижимости | | |
|---|----------------------|--|-------------------|-------------------------|
| Лист № | Решение № | Дата государственной регистрации № | Дата регистрации | Дата снятия обременения |
| 11.08.2018 | № 99/2020/3413/01788 | | | |
| Квартальный номер: | | 81.11.0000000.0000 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели) | | 1.1. Владелец инвестиционного плана Земельное агентство администрации города Владивостока "Имвистор" | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | | 2.1. Права собственности, № 61-01/000/2000-03/00 11.08.2018, дата в праве 1/1 | | |
| Обременение права и обременение объекта недвижимости: | | | | |
| вид: | | ипотека (заклад) (условный) номер: 01-01/000000.0000 | | |
| дата государственной регистрации: | | 11.08.2018 | | |
| номер государственной регистрации: | | 01-01/000000.0000-01/000.0000-5 | | |
| дата, на которой установлено обременение права и обременение объекта недвижимости: | | с 05.08.2018 по 11.07.2020 | | |
| 1.1.1. вид, в пользу которого установлено обременение права и обременение объекта недвижимости: | | Обязание о государственной ответственности "ТрансВосток Эстейт Менеджмент", ИНН 7705-04026 | | |
| основание государственной регистрации: | | Соглашение о передаче управления нежилой недвижимостью в пользу держателя, осуществляющего права на управление, по договору доверительного управления нежилой инвестиционной фондом другой управленческой компании №02 от 02.07.2018г.; Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ответственности "Имвистор" под управлением Управляющей Компании "Имвифонд" Исполнение о государственной ответственности от 30.04.2018г.; Извещение о доверии №1 в Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ответственности "Имвистор" №11 от 05.07.2018г. | | |
| Государственный регистратор | | 0418/01791 | | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия | |

М.П.

| Титул | | вид объекта недвижимости | | |
|--|----------------------|---|-------------------|-------------------------|
| Лист № | Решение № | Дата государственной регистрации № | Дата регистрации | Дата снятия обременения |
| 11.08.2018 | № 99/2020/3413/01788 | | | |
| Квартальный номер: | | 81.11.0000000.0000 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели) | | 1.1. держатель правообладания (структура) | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права | | 2.1. ипотека (заклад) | | |
| Обременение права и обременение объекта недвижимости: | | | | |
| вид: | | ипотека, вид объекта | | |
| дата государственной регистрации: | | 27.11.2014 | | |
| номер государственной регистрации: | | 61-01-01/000/2014-087 | | |
| дата, на которой установлено обременение права и обременение объекта недвижимости: | | с 27.11.2014 по 11.11.2020 | | |
| 1.1.1. вид, в пользу которого установлено обременение права и обременение объекта недвижимости: | | Обязание о государственной ответственности "Наблюдательный совет "Доминикс", ИНН: 6103000000 | | |
| основание государственной регистрации: | | Договор ипотеки №02-2014/07 от 06.11.2014г.; Аккредитив-справка банковского назначения от 01.11.2014г. | | |
| 3. Выявление в судебном порядке права собственности | | ипотека (заклад) | | |
| 4. Сведения о передаче в ипотеку заложенного имущества | | ипотека (заклад) | | |
| 7. Сведения о выделении доли в объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд | | ипотека (заклад) | | |
| 8. Сведения о ответственности государственной регистрации безличного участия правообладателя или лиц, имеющих родственные | | | | |
| 9. Претензии и сведения о наличии исковых, но не рассмотренных, заявлений и требований государственной регистрации права (ипотека, заложенности права), обременения права для обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | ипотека (заклад) | | |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без использования в силу закона системы единого государственного реестра недвижимости | | ипотека (заклад) | | |
| Государственный регистратор | | 0418/01791 | | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия | |

М.П.

Приложение № 1
к отчету от 22.06.2017 № 03/07

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

Бюро «Старлайн» с/о/о «Аналитик» ТОО «АИ» РО
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание производственного склада, здание вспомогательных помещений
ул. Пасадаровская (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

№ ст. РФ (область) Ростовская (наименование)
№ муниципальное образование Тракторный (наименование)
№ поселение Тракторск (наименование)
№ зона, площадь, проспект, переулок ул. Тракторная д. 6

Учетные данные:

| | | | | | | |
|--|-------------|-----------|-----------|------------|-------------|------------|
| Организация технической инвентаризации (ОТИ) | | | | | | |
| инвентарный | <u>0458</u> | | | | | |
| кадастровый ОТИ | <u>248</u> | | | | | |
| Служба реестра Ростовской области | | | | | | |
| Кадастровый земельный участка | <u>61</u> | <u>61</u> | <u>57</u> | <u>027</u> | <u>2005</u> | <u>601</u> |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Объект учета № 44 000206 2005 г.

Две отметки

Копия технического паспорта
выдана Приказом министерства
строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области
от 22.06.2017 № 60

| | |
|---|--------------------|
| Наименование организации технической инвентаризации | |
| <u>Бюро «Старлайн» с/о/о «Аналитик» ТОО «АИ» РО</u> | |
| Руководитель (Ф.И.О.) | Подпись |
| <u>Иванов И.И.</u> | <u>Иванов И.И.</u> |

| Эп. план | Эп. план | Грассобладатель | Документы - основания | Дата |
|----------|---|--|--|--------------|
| 0001 | | Закрытое акционерное общество «Мамыксайы | Решение Тройного район. суда Ровд от 04.03.10.2005г. | 18.11.2005г. |
| | мк. 9 к/п. 9 - 787,5 м ² | | св.во с с/п. - 14.11.2005г. сер. 61.05.1274999 | |
| | мк. 2/3 - 32,8 м ² | | св.во с/п. - 14.11.2005г. сер. 61.05.1275000 | |
| | мк. 9 - 63,6 м ² | | св.во с/п. - 14.11.2005г. сер. 61.05.1274999 | |
| 0002 | мк. 2/1 9-117,5 м ² | Теркаев мейт Лавч | договор куп. прод. 30.06.2005г. | |
| | мк. 2/3 32,8 м ² | Теркаев мейт | нотариальное свид. от 21.11.2005г. | |
| | мк. 5 - 45,6 м ² | | А.б.б. с/п. - 27.12.2005г. | |

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

| м | Площадь участка | | Незастроенная площадь | | | |
|---|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|---------|--|
| | фактически | застроенная | замощенная | озелененная | зрочая | |
| | 21804 | 1887,4 | | | 19916,6 | |

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

| Эп. план | Столетие | | | Центральная ванная комната | Вань | | | Газоснабжение | | Электрификация | Лифты, шт. | |
|----------|----------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | присутствует (отсутствует) | присутствует (отсутствует) | П/Л | | с сантехникой | с сантехникой | с сантехникой | с газоснабжением | с газоснабжением | | с газоснабжением | с газоснабжением |
| | | | | | | | | | | | | |

V. Общие сведения

1. Назначение объекта недвижимости согласно документам государственной кадастровой недвижимости: для размещения

№ 4 _____

мест (плотность) _____

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

| Наименование здания и его частей | Формула для подсчета площади по наружному обмеру | Площадь кв. м | Высота м | Объем куб. м |
|----------------------------------|--|---------------|----------|--------------|
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| мощь пристройки склада | $44,55 \times 11,40 + 4,73 \times 4,75$ | 545,7 | 6,25 | 5286 |
| пристройка | $6,70 \times 5,90$ | 39,5 | 5,00 | 198 |
| склад | $16,15 \times 6,28$ | 100 | 6,00 | 280 |
| мощь пристройки склада | $14,10 \times 6,00$ | 166 | 4,00 | 266 |
| склад | $16,60 \times 23,73$ | 857,5 | 6,40 | 5317 |
| пристройка | $6,60 \times 6,75$ | 42,6 | 3,00 | 128 |
| уборная | $3,70 \times 1,90$ | 7,0 | 2,00 | 14 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

... ..

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) № 3-1-6 ул. (пер.) № 12-Б

Итого

| Этажи | Площадь этажа, кв. м | Площадь помещений, кв. м | Площадь помещений по назначению, кв. м | Площадь помещений по назначению, кв. м | Итого | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|----------------------|--------------------------|--|--|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|--|--|--|
| | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | | |
| 1 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 127 | 127 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Лист 1 из 1
 Дата: 2022.06.22
 Номер документа: 03-06/22
 Адрес: ул. (пер.) № 2-2

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Здание № 2-2

| Этаж | Площадь | Площадь застройки | Формы и размеры помещений по плану по этажу | Состав помещений по этажу | | | | | | | | | | Итого | Примечание | | | |
|------|---------|-------------------|---|---------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-------|------------|--|--|--|
| | | | | № | № | № | № | № | № | № | № | № | № | | | | | |
| 1 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 37 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 38 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 40 | 40 | Здание № 2-2 | | | | | | | | | | | | | | | |

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Итого: 2 Год постройки: _____ Число этажей: 2

Этаж: 1 Вид внутренней отделки: карфель

| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | | |
|---------------------|---------|---|----|----|----|----|------|------------|-----------|---|
| | | | | | | | | количество | износ в % | |
| Полы | карфель | | 10 | 10 | 10 | 30 | 30 | | | |
| Стены и перегородки | карфель | | 34 | 10 | 34 | 30 | 14-2 | | | |
| Перегородки | карфель | | | | | | | | | |
| Перегородки | карфель | | 16 | 10 | 16 | 30 | 4,50 | | | |
| | карфель | | | | | | | | | |
| | карфель | | | | | | | | | |
| Крыша | карфель | | 7 | 10 | 7 | 30 | 2,10 | | | |
| Печи | карфель | | 8 | 10 | 8 | 30 | 2,40 | | | |
| Отделка | карфель | | | | | | | | | |
| | карфель | | 8 | 10 | 8 | 30 | 2,40 | | | |
| Внутренняя отделка | карфель | | 4 | 10 | 4 | 30 | 1,20 | | | |
| | карфель | | | | | | | | | |
| Потолок | карфель | | | | | | | | | |
| Водосток | карфель | | | | | | | | | |
| Вентиляция | карфель | | | | | | | | | |
| Водоснабжение | карфель | | | | | | | | | |
| Электрификация | карфель | | 3 | 10 | 3 | 30 | 0,90 | | | |
| Печи | карфель | | | | | | | | | |
| Телефон | карфель | | | | | | | | | |
| Вентиляция | карфель | | | | | | | | | |
| Лифты | карфель | | | | | | | | | |
| Прочие работы | карфель | | 10 | 10 | 10 | 30 | 3,00 | | | |
| Итого: | | | | | | | 100 | 30 | 2 | 2 |

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

5

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Составные конструктивные элементы (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (сколы, трещины, лопы и т.п.) | Удельный износ по таблице | Поправки к удельному износу в процентах | Удельный износ конструктивных элементов с поправками | Класс, % | Процент износа к строению (по Форм. 9)/100 | То же, удельный износ к элементу | |
|--------|--|--|---|---------------------------|---|--|----------|--|----------------------------------|-------|
| | | | | | | | | | Элемент | Класс |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| 1 | Фундаменты | каменная | | 10 | 10 | 10 | | | | |
| 2 | a) Стены и перегородки | кирпичная | | 19 | 10 | 19 | | | | |
| | b) Перегородки | | | | | | | | | |
| 3 | Полы | бетонная | | | | | | | | |
| | | деревянная | | | | | | | | |
| | | надувательная | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | деревянная | | 5 | 10 | 5 | | | | |
| 5 | Потолки | бетонная | | 23 | 10 | 23 | | | | |
| 6 | Двери | деревянные | | | | | | | | |
| | | металлические | | 9 | 10 | 9 | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| 8 | Санитарно- и электротехнические устройства | отопление | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | |
| | | сантехника | | | | | | | | |
| | | горячее водоснабжение | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | |
| | | электропроводка | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | |
| | | вентиляция | | | | | | | | |
| | | лифты | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | | |

Итого: 100 x x
66

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

66%

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Бизнес-центр "Сити-С" № 2-б ул. (пер.) № _____

Планируемые этажи здания в г. г. Дубовицкая ул. № 2-б

| Этаж | Длина | Ширина | Площадь | Назначение помещений | Функциональное назначение помещений | Планируемые этажи здания в г. г. Дубовицкая ул. № 2-б | | | | | | | | | | Итого | Количество помещений | | | | | | | | | |
|-------|-------|--------|---------|----------------------|-------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|-------|----------------------|----|----|----|----|----|----|-------|-------|----|
| | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | | | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 1 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 | |
| 2 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 3 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 4 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 5 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 6 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 7 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 8 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 9 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 10 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 11 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 12 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 13 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 14 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 15 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 16 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 17 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 18 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| 19 | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |
| Итого | 10,00 | 7,00 | 70,00 | 1. Бизнес-центр | Бизнес-центр | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 70,00 | 1 |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение

к поэтажному плану здания (строения) Здание ул. Мельника № 2-б ул. (пер.) №

| Этаж | Этаж (этажи) | | | Проекты помещений | Формы/высота/назначение помещений | Площадь по отделочным поверхностям | | | | | | | | | | | | | | | Итого | | | | | | |
|------|--------------|---|---|-------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|-------|----|----|----|----|----|------|
| | 1 | 2 | 3 | | | всего | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 10.30 x 5.10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 52.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 52.6 |
| | | | | | 52.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

№ п/п 16 Год постройки _____ Число этажей _____
 Вид капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|-------------------------|------------------------------|---|---|----|----|----|----|------|----|
| | | | | | | | | 10 | 11 |
| Фундаменты | <i>капитальные</i> | | | 15 | 15 | 15 | 30 | 900 | |
| Стены и оконная отделка | <i>капитальные</i> | | | 26 | 15 | 26 | 30 | 7,80 | |
| Перегородки | | | | | | | | | |
| Чердачные | <i>капитальные</i> | | | 11 | 10 | 11 | 30 | 3,30 | |
| Междуэтажные | | | | | | | | | |
| Подпольные | | | | | | | | | |
| Полы | <i>Утепленные деревянные</i> | | | 8 | 10 | 8 | 30 | 2,40 | |
| Потолки | <i>Гипсокартон</i> | | | 7 | 10 | 7 | 30 | 2,10 | |
| Ванная | | | | | | | | | |
| Двери | <i>деревянные</i> | | | 11 | 10 | 11 | 30 | 3,30 | |
| Внутренняя отделка | <i>капитальная</i> | | | 2 | 10 | 2 | 30 | 0,60 | |
| Отделочные материалы | | | | | | | | | |
| Плиточные | | | | | | | | | |
| Канализационные | | | | | | | | | |
| Системы водоснабжения | | | | | | | | | |
| Вентиляционные | | | | | | | | | |
| Электрические | | | | | | | | | |
| Системы отопления | | | | | | | | | |
| Телефонные | | | | | | | | | |
| Вентиляционные | | | | | | | | | |
| Лифты | | | | | | | | | |
| Прочие работы | <i>проект</i> | | | 12 | 10 | 12 | 30 | 3,60 | |

Итого: 100
 95,40 21,50 X X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{убыток от стр. 7}}$ = 30%

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

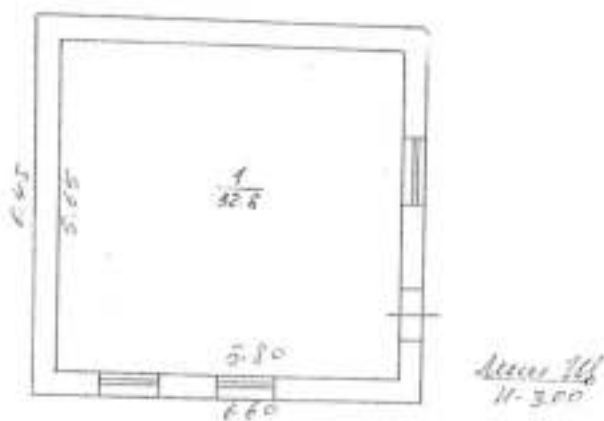
№ 11 Год постройки Число этажей

№ 11 Службальности Вид внутренней отделки

| Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (трещины, сколы и т.д.) | Удельный вес по таблице | Площадь в удельному весу в процентах | Удельный вес конструктивных элементов в процентах | Износ, % | Процент износа в строении (от 100%) | Текущий износ по классу в % | | |
|---|--|---|-------------------------|--------------------------------------|---|----------|-------------------------------------|-----------------------------|---------|--|
| | | | | | | | | класс | средний | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| Фундаменты | <i>бетонные</i> | | 18 | 10 | 18 | 30 | 5,40 | | | |
| Стены и перегородки | <i>бетонные</i> | | 26 | 10 | 26 | 30 | 7,80 | | | |
| Перегородки | | | | | | | | | | |
| Полы | деревянные | <i>бетонные</i> | 11 | 10 | 11 | 30 | 3,30 | | | |
| | амбушковые | | | | | | | | | |
| | мозаичные | | | | | | | | | |
| Крыша | <i>бетонная чердак</i> | | 8 | 10 | 8 | 30 | 2,40 | | | |
| Окна | <i>бетонные</i> | | 7 | 10 | 7 | 30 | 2,10 | | | |
| Двери | деревянные | | | | | | | | | |
| | прочие | <i>бетонные</i> | 11 | 10 | 11 | 30 | 3,30 | | | |
| Внутренняя отделка | <i>штукатурка</i> | | 2 | 10 | 2 | 30 | 0,60 | | | |
| Специальные и нестандартные конструкции | | | | | | | | | | |
| Итого: | | | 100 | | | | | | | |
| Прочие работы | <i>штукатурка</i> | | 12 | 10 | 12 | 30 | 3,60 | | | |

Итого: 100 \times 24,50% = 2450

Удельный вес, умноженный на 100 по формуле: $\frac{\text{Удельный вес (стр. 9) } \times 100}{\text{Удельный вес (стр. 7)}}$ $\frac{2450}{100} = 24,5$



| | | | |
|---|-------------|-------------------------|-------------|
| Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области | | | инв. № 5942 |
| ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. <i>Андреевская</i> №2-Б Литер <i>366</i> | | | М 1 : 100 |
| Дата | | Фамилия И.О. | Подпись |
| 15.06.2005 | Исполнитель | <i>Светличенко А.И.</i> | <i>С.И.</i> |
| 15.06.05 | Проверил | <i>Колесов А.В.</i> | <i>С.И.</i> |
| 18.06.05 | Директор | <i>Тимошенко С.И.</i> | |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Здание № 10 ул. (пер.) № 5

Примечание

| Этаж | | Помещение | Формы площади | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м по различным видам помещений | | | | | | | | | | | | | Итого |
|------|---------------|-----------|---------------------|--|-------|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|
| № | Наименование | № | Углы | Итого | Жилая | Общ. адм. | Проч. | Жилая | Общ. адм. | Проч. | Жилая | Общ. адм. | Проч. | Жилая | Общ. адм. | Проч. | Итого |
| 1 | 1004-2005/1/1 | 1 | 5,65 х 5,10 | 28,97 | 28,97 | | | 28,97 | | | | | | | | | 28,97 |
| 2 | | | Всего по плану 1/1: | 28,97 | 28,97 | | | 28,97 | | | | | | | | | 28,97 |

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Датера 16.08 Год постройки _____ Число этажей 2
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (трещины, сколы, трещины, плесень и т.д.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в процентах | Удельный вес конструктивных элементов с поправками | Износ, % | Процент износа в строении (пр. 9) / 100 | Текущий износ элементов | | |
|--------|---|--|---|-------------------------|---------------------------------------|--|----------|---|-------------------------|-------|--|
| | | | | | | | | | износ | всего | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | <i>Штукатурка</i> | | 16 | 0 | 16 | 30 | 4,8 | | | |
| | а) Стены и наружная отделка | <i>Кирпичная</i> | | 42 | 0 | 42 | 30 | 12,6 | | | |
| 2 | б) Перегородки | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | перекрытия | | | | | | | | | |
| | | междувальное | | | | | | | | | |
| | | наддверными | | | | | | | | | |
| 4 | Крыши | <i>Шифер</i> | | 18 | 10 | 18 | 30 | 5,4 | | | |
| 5 | Полы | <i>Бетон</i> | | 15 | 17 | 15 | 30 | 4,5 | | | |
| 6 | Полы | паркет | <i>Сосна шпунт</i> | | 2 | 0 | 2 | 30 | 0,6 | | |
| | | дерево | <i>Кирпич</i> | | 2 | 0 | 2 | 30 | 0,6 | | |
| 7 | Внутренняя отделка | <i>Штукатурка</i> | | 2 | 0 | 2 | 30 | 0,6 | | | |
| 8 | Системы и электротехнические устройства | отопление | | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | |
| | | горячее водоснабжение | | | | | | | | | |
| | | вентиляция | | | | | | | | | |
| | | электроснабжение | | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | | |
| | | автоматика | | | | | | | | | |
| | | лифты | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | <i>Прочие</i> | | 3 | 0 | 3 | 30 | 0,9 | | | |

Итого: 100 x x

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

$\frac{35,4 + 12,6 + 5,4 + 0,6 + 0,6 + 0,9}{30} = 1,55$

7-

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

| Условно-наименование конструктивных элементов | Крыша | | | Литера | | | Литера | | | Литера | | |
|---|------------|-------------------------|------------|--------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|------------|-------------------------|----------|--------------------------|
| | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой |
| Фундаменты | вс. работы | 10 | 10 | 10 | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | вс. работы | 34 | 10 | 34 | | | | | | | | |
| Перекрытия | вс. работы | 16 | 10 | 16 | | | | | | | | |
| Крыша | вс. работы | 7 | 10 | 7 | | | | | | | | |
| Полы | вс. работы | 8 | 10 | 8 | | | | | | | | |
| Кровля | вс. работы | 8 | 10 | 8 | | | | | | | | |
| Отделочные работы | вс. работы | 4 | 10 | 4 | | | | | | | | |
| Электроосвещение | вс. работы | 3 | 10 | 3 | | | | | | | | |
| Прочие работы | вс. работы | 10 | 10 | 10 | | | | | | | | |
| Итого | 307 | 100 | 100 | 100 | | | | | 100 | | | 100 |

| Условно-наименование конструктивных элементов | Литера | | | Литера | | | Литера | | | Литера | | |
|---|--------|-------------------------|------------|--------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|------------|-------------------------|----------|--------------------------|
| | 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 | | | | | | | | | | | | |
| Кровля | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | 100 | 100 | | | | | 100 | | | 100 |

X. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Элементы здания | Условно-наименование здания и его частей | № объекта | № таблицы | Коэффициент | Стоимость элементов по таблице | Поправки к стоимости (коэффициент) на | | | | | | Стоимость элементов с поправками | Количество (объем, куб. м; площадь, кв. м) | Восстановительная стоимость, руб. | Процент износа | Действительная стоимость, руб. | |
|-----------------|--|-----------|-----------|-------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------|---------------|---------------------|----|----|----------------------------------|--|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|------|
| | | | | | | удельный вес | градус | использования | специфической район | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| | Фунд. и стены | 4 | 35 | 1.00 | 1170 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | | | | | 1170 | 5280 | 5190 | 30 | 4110 |
| | Перекрытия | 4 | 35 | 1.00 | 226 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | | | | | 226 | 198 | 4281 | 30 | 2380 |
| | Крыша | 4 | 35 | 1.00 | 323 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | | | | | 323 | 280 | 4417 | 30 | 4130 |
| | Полы | 4 | 35 | 1.00 | 283 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | | | | | 283 | 246 | 7596 | 30 | 5502 |
| | Кровля | 4 | 35 | 1.00 | 283 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | | | | | 283 | 246 | 2502 | 30 | 2150 |

XI. Техническое описание служебных пристроек

| Наименование конструктивных элементов | Устройство | | | Литера | | | Устройство | | | Литера | | |
|---------------------------------------|------------|-------------------------|----------|--------------------------|--------|-------------------------|------------|--------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------|
| | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес |
| Фундаменты | ИИ | 10 | 10 | 10 | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | ИИ | 53 | 10 | 33 | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | ИИ | 18 | 10 | 18 | | | | | | | | |
| Полы | Б | 13 | 10 | 13 | | | | | | | | |
| Прокаты | ИИ | 3 | 10 | 3 | | | | | | | | |
| Отделочные работы | ИИ | 3 | 10 | 3 | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО | | 100 | | 100 | | | | 100 | | | | |
| Формулы для подсчета площади, объема | 45% | | | | | | | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес с поправкой | Литера | Удельный вес по таблице | Поправка | Удельный вес |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| ИТОГО | | 100 | | 100 | | | | 100 | | | | |
| Формулы для подсчета площади, объема | | | | | | | | | | | | |

XII. Нечисленние стоимости служебных пристроек

| Служба | Наименование пристройки | № сборника | № таблицы | Поправка | Стоимость элементов по таблице | Поправки к стоимости (коэффициент) на | | | Стоимость изделия с поправками | Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м) | Восстановительная стоимость, руб. | Процент износа | Действительная стоимость, руб. |
|--------|-------------------------|------------|-----------|----------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|--|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|
| | | | | | | удельный вес | квалификационной разряд | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

| Адрес участка | Назначение ограждения и сооружения | Материал, конструкция | Размер | | Площадь, кв. м | № забора | № забора | Плотность ограждения | Стойкость ограждения по таблице | Площадь на объекте | Высотинградостроительная планность, м/м | Глубина заезда | Длина ограждения, м |
|---------------|------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------------|----------|----------|----------------------|---------------------------------|--------------------|---|----------------|---------------------|
| | | | длина, м | ширина, м (высота, м) | | | | | | | | | |
| | Железные столбы | железные столбы | 3700 | 300 | 1110 | 4 | 110 | 100 | 36,0 | 403 | 45 | 202 | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

XIV. Обная стоимость (в рублях)

| Экспертная оценка | Основные строения | | Служебные постройки | | Сооружения | | ВСЕГО | |
|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная |
| 1969 | 13525 | 7024 | | | 403 | 112 | 13928 | 7936 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

| Дата исполнения работы | Исполнитель | | | Проверил (бригада) | | Принял (руководитель, ПТИ) | |
|------------------------|-------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| | должность | фамилия, имя, отчество | подпись | фамилия, имя, отчество | подпись | фамилия, имя, отчество | подпись |
| 16.04.22 | инженер | Величкин В.И. | <i>[подпись]</i> | | | | |
| 18.04.22 | | | | Кобелев В.И. | <i>[подпись]</i> | Величкин В.И. | <i>[подпись]</i> |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Приложение № 1
к приказу от 22.04.2015 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Трест «Архстрой» (с) офисная ГУПТИ РО
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Разработка для Бюджетно-судебной деп. администрации Ростовской области
(наименование объекта) Архивный

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская
(наименование)
Имя (муниципальное образование) Трест «Архстрой»
(наименование)
РФ (поселение) Трест «Архстрой»
(наименование)
Имя (улица, проспект, переулок) Браймановская №26/1

Учетные данные:

| | | | | | | | |
|------------|--|------|----|----|-----------|-----|---|
| Ю. н. п. № | Организация технической инвентаризации (ОТИ) | | | | | | |
| | Инвентарный | 8273 | | | | | |
| | Реестровой ОТИ | 247 | | | | | |
| | Системного реестра Ростовской области | | | | | | |
| № | Кадастровый земельного участка | 61 | 61 | 37 | 1021/2005 | 241 | |
| | | А | Б | В | Г | Д | Е |

№ обследования объекта учета « 19 » июль 2005 г.

№ счета _____

Имя технического паспорта
составлено Министерством
строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области
от 22.06.2005г. № 60

| | |
|---|----------------------------|
| Наименование организации технической инвентаризации | |
| <u>Трест «Архстрой» (с) офисная ГУПТИ РО</u> | |
| Руководитель (Ф.И.О.) | Подпись |
| <u>Александрович А. В.</u> | <u>Александрович А. В.</u> |

I. Спись (содержание) технической документации

| Наименование составных частей технического паспорта | Номера листа | Дата составления | Примечание |
|---|---------------------|------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. План земельного участка | 2 | 20.08.2015 | |
| 2. Территориальный план | 234592/1/0013 | | |
| 3. Инженерный план | 641015/02/001/04 | | |
| 4. Технический паспорт | 1381/13/02/05/16/19 | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

-1-

| № п.п. | для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования. | Доля (часть, лицевая) |
|--------|---|--|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 204. | Герасимов | Акт приема - | № 1/01/02 |
| 205. | Павел | протокол от | - 5400,8 м² |
| | Ильин | 14.11.2005. | Итого по |
| | | Протокол сур. процедуры | № 1/01/02 |
| | | недвижимости от | 12.845,53 |
| | | от 14.11.2005- | 8,9 м² |
| | | с/в с ГИП-31.10.2005. | 12,945,33 |
| | | | 8,9 м², 11,06 |
| | | | 13,14. |

| № | С/н | Дом | Правообладатель | Документы основания | Дата |
|---|--------|------------------|---------------------------|--|----------------------|
| У | с/сб/с | №1 870,8 кв.м | ОАО «Мангытское - ПАО» | Решение Правления Крайон. суда Республик. обл. от 04.07.2005 с/сб/с № 04/05 | 12.10.2005 р. 219 |
| | №3 | 1032,3 кв.м | | с/сб/с № 04/05 | |
| | №4 | 1745,2 кв.м | | с/сб/с № 04/05 | |
| | №4 | 4040,4 кв.м | | с/сб/с № 04/05 | |

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

| № | Площадь участка | | Незастроенная площадь | | | |
|---|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|--------|--|
| | фактическая | застроенная | заниженная | соединенная | прочая | |
| 1 | 10320 | 77945 | 1685 | | 10897 | |
| 2 | 1180 | | | | | |

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

| Отопление | | | | Централизованное отопление водоснабжение | Ванны | | | Газоснабжение | | Электроснабжение | Лифты, шт. | |
|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|------------------|---|---|
| отсутствует (наличие) отсутствует | отсутствует (наличие) отсутствует | отсутствует (наличие) отсутствует | отсутствует (наличие) отсутствует | | отсутствует (наличие) отсутствует | отсутствует (наличие) отсутствует | отсутствует (наличие) отсутствует | отсутствует (наличие) отсутствует | отсутствует (наличие) отсутствует | | отсутствует (наличие) отсутствует | отсутствует (наличие) отсутствует |
| | | | | | | | | | | | | |

V. Общие сведения

№ п/п Разборочный цех Трансмонтажный цех Армавирского завода Трансформации

Эксп. № _____

Эксп. № _____

Эксп. № _____

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

| № п/п | Наименование здания и его частей | Формула для подсчета площади по наружному обмеру | Площадь кв. м | Высота м | Объем куб. м |
|----------------|----------------------------------|--|---------------|----------|--------------|
| А | Разборочный цех | $48,90 \times 36,15$ | 1766 | 7,70 | 13615 |
| Б | Возмашер корпус | $18,60 \times 12,50$ | 232,5 | 6,30 | 1465 |
| В | Коввал | $18,60 \times 12,50$ | 232,5 | 2,50 | 581 |
| Г | Мушкетерская | $28,70 \times 5,04$ | 144,0 | 6,00 | 864 |
| Д | пристройка к разбору | $14,0 \times 2,60$ | 36,4 | 4,40 | 160 |
| Д ¹ | пристройка к корпусу | $4,35 \times 1,40$ | 6,1 | 6,00 | 37 |
| Д ² | пристройка к корпусу | $5,04 \times 2,30$ | 11,6 | 4,75 | 20 |
| Д ³ | коридор к корпусу | $5,4 \times 2,50$ | 5,4 | 2,50 | 20 |
| Д ⁴ | Главный корпус | $34,15 \times 12,15$ | 414,9 | 8,85 | 3672 |
| Д ⁵ | Трансмонтажный цех | $73,10 \times 55,05$ | 4024,2 | 7,60 | 30584 |
| | | $5,10 \times 18,80$ | 958,8 | 6,80 | 6520 |
| | | | 4985 | | 84109 |
| Д ⁶ | коввал | $3,17 \times 6,90 + 6,40 \times 6,40$ | 56,5 | 4,00 | 226 |
| Г | кабель | $28,30 \times 5,10$ | 144,5 | | |
| Д ⁷ | Прокладная | $5,10 \times 3,85$ | 19,6 | 3,15 | 62 |

Продолжение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

У.Э. (пер. У.Э)

к поэтажному плану здания (строения) Здание в 12 этажах, расположенная по адресу

| Этаж | Площадь этажа | Вид помещения | Полная площадь помещений по плану | Площадь по конструктивному элементу в кв. м, распределенная по материалу | | | | | | | | | | Итого | | | | | | | | | |
|------|---------------|---------------|-------------------------------------|--|-------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | камень | железобетон | бетон | дерево | металл | прочие | стекло | прочие | прочие | прочие | | прочие | | | | | | | | |
| 2007 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1 | Особняк | 26.0 x 26.25 (25.175) (26.0 x 26.0) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 26.0 x 5.20 (26.0 x 5.2) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5.20 x 4.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 6.10 x 4.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 11.50 x 2.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 6.10 x 4.50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 11.40 x 6.10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 13.40 x 2.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Оригинал документа

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Здание № 2/11 ул. (пер.) № _____

| Этаж | Площадь, кв. м | Площадь пола, кв. м | Площадь стен, кв. м | Площадь потолка, кв. м | Площадь перегородок, кв. м | Площадь пола, кв. м | Площадь на конструктивных элементах и на в. конструктивных элементов | | | | | | | | | | | | Итого |
|------|----------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|---------------------|--|---|-------------|----|----|----|----|----|----|----|----|--|-------|
| | | | | | | | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | | |
| 4 | | всего: 11,40 кв. м (4,50 кв. м) | | | | | | | 2,33 | | | | | | | | | | |
| 5 | | всего: 5,65 кв. м | | | | | | | 2,16 | | | | | | | | | | |
| 6 | | всего: 5,70 кв. м | | | | | | | 2,53 | | | | | | | | | | |
| 7 | | всего: 2,45 кв. м | | | | | | | 1,95 | | | | | | | | | | |
| 8 | | всего: 1,15 кв. м | | | | | | | 2,1 | | | | | | | | | | |
| 9 | | всего: 1,45 кв. м | | | | | | | 2,5 | | | | | | | | | | |
| 10 | | всего: 2,95 кв. м | | | | | | | 3,7 | | | | | | | | | | |
| 11 | | всего: 1,97 кв. м | | | | | | | 2,1 | | | | | | | | | | |
| 12 | | всего: 1,77 кв. м | | | | | | | 2,6 | | | | | | | | | | |
| 13 | | всего: 5,50 кв. м | | | | | | | 2,88 | | | | | | | | | | |
| 14 | | всего: 2,70 кв. м | | | | | | | 2,6 | | | | | | | | | | |
| 15 | | всего: 2,70 кв. м | | | | | | | 2,4 | | | | | | | | | | |
| 16 | | всего: 5,50 кв. м | | | | | | | 2,6 | | | | | | | | | | |
| | | всего: 33,6 кв. м | | | | | | | 33,6 кв. м | | | | | | | | | | 33,6 |
| | | всего: 370,8 кв. м | | | | | | | 370,8 кв. м | | | | | | | | | | 370,8 |

Принципиально

ул. (пер.) №

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Трёхэтажное здание, с. 6/1

| Этаж | Помещение | Площадь (м²) | Объём (м³) | Таблица для подсчёта площадей и объёмов помещений по этажам | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|-----------|--------------|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|---------|----|----|----|----|----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------|
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Коридоры | 3,54 x 7,80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Коридоры | 3,52 x 3,93 | | | | | | | | | | | | | 16,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Коридоры | 3,52 x 3,60 | | | | | | | | | | | | | 12,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Коридоры | 3,52 x 2,95 | | | | | | | | | | | | | 10,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Коридоры | 3,52 x 2,15 | | | | | | | | | | | | | 15,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Коридоры | 2,15 x 4,45 | | | | | | | | | | | | | 3,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Коридоры | 1,65 x 1,55 | | | | | | | | | | | | | 14,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Коридоры | 3,15 x 2,20 | | | | | | | | | | | | | 11,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Коридоры | 2,15 x 2,95 | | | | | | | | | | | | | 12,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Коридоры | 4,70 x 3,45 | | | | | | | | | | | | | 14,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Коридоры | 2,40 x 2,20 | | | | | | | | | | | | | 2,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Коридоры | 1,40 x 2,15 | | | | | | | | | | | | | 4,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Коридоры | 1,30 x 2,15 | | | | | | | | | | | | | 5,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Коридоры | 2,18 x 2,30 | | | | | | | | | | | | | 7,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Коридоры | 2,15 x 2,50 | | | | | | | | | | | | | 9,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Коридоры | 2,25 x 2,90 | | | | | | | | | | | | | 7,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 100,764 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 172,3 |
| | | | | | | | | | | | | | | | 145,566 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 298,1 |

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 2

литальности _____ Вид внутренней отделки _____

| Вид конструктивного элемента | Словесное конструктивное описание элемента (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (трещины, сколы и т.д.) | Удельный вес по площади | Площадь в абсолютной величине | Удельный вес по объему | Итого, % | Процент износа к сроку службы (пр. 2) (пр. 3) | Текущий износ (класс и %) | |
|------------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------------|------------------------|----------|---|---------------------------|----|
| | | | | | | | | класс | % |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Фундаменты | н/р. н/с | | | | | | | | |
| Внешние несущие стены | н/р. н/с | | 7 | 10 | 4 | 15 | 0,6 | | |
| Фасад | н/р. н/с | | 10 | 10 | 10 | 20 | 3,6 | | |
| Чердаки | н/р. н/с | | 5 | 10 | 5 | 15 | 1,5 | | |
| Междуполные | н/р. н/с | | 8 | 10 | 8 | 15 | 1,8 | | |
| Настольные | | | | | | | | | |
| Полы | Земляной пол | | 11 | 10 | 11 | 20 | 2,2 | | |
| Полы | древ. паркет | | 10 | 10 | 10 | 20 | 2,0 | | |
| Лестницы | древ. ступени | | 10 | 10 | 10 | 20 | 2,0 | | |
| Двери | н/р. н/с | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | штукатурка | | 12 | 10 | 12 | 15 | 1,8 | | |
| Потолки | | | | | | | | | |
| Коридоры | н/р. н/с | | | | | | | | |
| Санузлы | н/р. н/с | | 7,2 | 10 | 4,2 | 15 | 1,08 | | |
| Кухни | | | | | | | | | |
| Ванные комнаты | н/р. н/с | | 4,8 | 10 | 4,8 | 15 | 0,72 | | |
| Входы | | | | | | | | | |
| Лифты | | | | | | | | | |
| Вентиляция | | | | | | | | | |
| Окна | | | | | | | | | |
| Прочие работы | н/р. н/с | | 4 | 10 | 4 | 20 | 0,8 | | |
| Итого: 100 | | | | | | | x | x | x |
| Итого: 94,0% | | | | | | | 16,75 | x | x |

Износ, принимаемый к 100 по формуле: $\frac{\text{Процент износа (пр. 2)} \times 100}{\text{Исходный вес (пр. 3)}}$

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 2

Этажность _____ 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 | Поврежденная доля по объему в процентах | Удельный вес поврежденной доли по объему в процентах | Класс, % | Процент износа в строении (по Фир-ФУТОВ) | Текущий износ в % | |
|---------------------------------------|--|---|-------------------------|---|--|----------|--|-------------------|------------|
| | | | | | | | | элемента | в строении |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Фундаменты | <i>железобетон</i> | | | | | | | | |
| Внешние стены и наружная отделка | <i>кирпичная</i> | | 4 | 10 | 4 | 15 | 0.60 | | |
| Внутренние стены | <i>кирпичная</i> | | 18 | 10 | 18 | 20 | 3.60 | | |
| Чердачное | <i>железобетон</i> | | 5 | 10 | 5 | 15 | 0.75 | | |
| Междуэтажное | <i>железобетон</i> | | 8 | 10 | 8 | 15 | 1.20 | | |
| Перегородочные | | | | | | | | | |
| Крыша | <i>засыпанная чердак</i> | | 11 | 11 | 11 | 20 | 2.20 | | |
| Полы | <i>древянные паркет</i> | | 10 | 11 | 10 | 20 | 2.00 | | |
| Потолки | <i>древянные подвесные</i> | | | | | | | | |
| Двери | <i>деревянные</i> | | 10 | 11 | 10 | 20 | 2.00 | | |
| Внутренняя отделка | <i>штукатурка обои</i> | | 12 | 10 | 12 | 15 | 1.80 | | |
| Толщина | | | | | | | | | |
| Водопровод | <i>водопровод</i> | | | | | | | | |
| Вентиляция | <i>вентиляция</i> | | 7.2 | 10 | 7.2 | 15 | 1.08 | | |
| Средства водоснабжения | | | | | | | | | |
| Электрическое освещение | <i>электроосвещение</i> | | 4.8 | 19 | 4.8 | 15 | 0.72 | | |
| Лифты | | | | | | | | | |
| Телеграфы | | | | | | | | | |
| Вентиляция | | | | | | | | | |
| Телеграфы | | | | | | | | | |
| Прочие работы | <i>прочие работы</i> | | 4 | 10 | 4 | 20 | 0.80 | | |
| Итого: 100 | | | | | | | x | x | x |
| 94.00 | | | | | | | 16.75 | | |

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

-6-

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | | |
|--|--------------------|---------------|----|----|----|----|------------|----------|----------|---|
| | | | | | | | | элементы | строения | |
| Фундаменты | бетон | | 10 | 10 | 10 | 15 | 150 | | | |
| Стены и не наружная отделка | бетон | | 34 | 10 | 34 | 20 | 680 | | | |
| Перегородки | бетон | | | | | | | | | |
| перекрытия | чердачное | перегородки | 16 | 10 | 16 | 15 | 240 | | | |
| | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | надподвальное | | | | | | | | | |
| Крыша | засеянные чер. | | 7 | 10 | 7 | 20 | 140 | | | |
| Прочие | Полы | | | | | | | | | |
| | оконные | дерево, черн. | | | | | | | | |
| | дверные | дерево | | | | | | | | |
| Санитарно- и электротехнические устройства | Внутренняя отделка | штукатурка | 4 | 10 | 4 | 15 | 60 | | | |
| | отливы | | | | | | | | | |
| | водопровод | | | | | | | | | |
| | канализация | | | | | | | | | |
| | горячая водоснабж. | | | | | | | | | |
| | ванны | | | | | | | | | |
| | электроосвещение | электричество | 3 | 10 | 3 | 15 | 45 | | | |
| | радио | | | | | | | | | |
| | телефон | | | | | | | | | |
| | вентиляция | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | прочие | | 10 | 10 | 10 | 20 | 20 | | | |
| | | | | | | | Итого: 100 | 3240 | 16,75 | x |

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

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

в 43 Год постройки _____ Число этажей 4
 в капитальности Вид внутренней отделки _____

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (осады, трещины, пазы и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в процентах | Удельный вес конструк. элемент с поправками | Износ, % | Процент износа к строению (р. 7) x 5/100 | Текущие изменения износа в % | |
|--|--|---|-------------------------|---------------------------------------|---|----------|--|------------------------------|------------|
| | | | | | | | | аппарата | к строению |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Фундаменты | камень | | 5 | 10 | 5 | 15 | 0,45 | | |
| Стены и их наружная отделка | кирпичная | | 19 | 10 | 19 | 20 | 3,80 | | |
| Перегородки | кирпичная | | 5 | 10 | 5 | 15 | 0,45 | | |
| Перекрытия | челочное | бетонное | | | | | | | |
| | междуэтажное | бетонное | 9 | 10 | 9 | 15 | 1,35 | | |
| | кардильное | | | | | | | | |
| Крыша | Засыпанная черепица | | 6 | 10 | 6 | 20 | 1,20 | | |
| Полы | деревянные | | 10 | 10 | 10 | 20 | 2,00 | | |
| Проемы | оконные | Звоны, шумные | | | | | | | |
| | дверные | преставля | 11 | 10 | 11 | 20 | 2,20 | | |
| Внутренняя отделка | кафельная | | 8 | 10 | 8 | 15 | 1,20 | | |
| Санитарно- и электротехнические устройства | отопление | кафельная | | | | | | | |
| | водопровод | кафельная | 8,2 | 10 | 8,2 | 15 | 1,23 | | |
| | канализация | кафельная | | | | | | | |
| | отопление водоснабжение | | | | | | | | |
| | электросвещение | электрические | 4,5 | 10 | 4,5 | 15 | 0,68 | | |
| | радио | | | | | | | | |
| | лифты | лифт | 5 | 10 | 5 | 20 | 1,00 | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |

Итого: 100 x x x
 100-00 18,42

коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$ 184

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) *Административное здание 2-й* ул. (пер.) № *2-5*

| Этаж | № | Наименование помещений | Объем помещений в куб. метрах | Площадь в квадратных метрах в т.ч.: | | | | | | | | | | Итого | | | | | | |
|------|----|------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|--|--|--|--|--|--|
| | | | | общая | чистая | в том числе: | в том числе: | в том числе: | в том числе: | в том числе: | в том числе: | в том числе: | в том числе: | | | | | | | |
| I | 1 | Ванная | 2,90 x 1,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 | Мужская | 3,12 x 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 | Спальная | 3,12 x 2,22 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | Ванная | 1,60 x 1,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | Ванная | 2,15 x 1,75 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | Ванная | 1,95 x 1,45 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7 | Ванная | 2,85 x 2,44 (вкл. д.з.д.) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 8 | Ванная | 3,47 x 1,65 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 9 | Мужская | 5,70 x 5,60 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10 | Ванная | 5,90 x 5,60 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 11 | Ванная | 5,60 x 2,75 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 12 | Ванная | 11,20 x 2,15 (вкл. д.з.д.) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 13 | Ванная | 4,07 x 3,70 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 14 | Ванная | 1,92 x 0,62 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 15 | Ванная | 1,73 x 1,74 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 16 | Ванная | 2,81 x 1,70 (вкл. д.з.д.) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 17 | Ванная | 1,92 x 0,62 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 18 | Ванная | 7,40 x 6,10 (вкл. д.з.д.) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 19 | Ванная | 1,93 x 1,92 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 20 | Ванная | 1,81 x 1,55 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) *Административное здание 2-й* ул. (пер.) № *1*

Центральная часть документа, содержащая таблицу экспликации. Таблица имеет 18 столбцов, соответствующих этажам от 8 до 18, и 2 дополнительных столбца для подсчета суммарных площадей. В ячейках таблицы записаны размеры помещений в квадратных метрах.

| Этаж | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. по предельным линиям помещений | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | | | | | | | | | | | |
| 1 | Витаминная 5.60 x 1.45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Специальная 12.35 x 5.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Специальная 8.00 x 5.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Витаминная 3.04 x 1.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Витаминная 3.65 x 1.98 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Витаминная 1.46 x 1.65 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Витаминная 1.40 x 1.76 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Витаминная 1.10 x 1.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Витаминная 2.10 x 1.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Витаминная 3.04 x 1.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Специальная 4.45 x 5.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Специальная 5.50 x 4.78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Витаминная 7.00 x 2.40 / 401 x 101 x 53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Витаминная 3.48 x 3.42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Витаминная 5.60 x 1.45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <i>Сумма по объекту:</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Суммарные значения в таблице:

- Этажи 8-15: 154
- Этажи 16-17: 684
- Этажи 18-19: 546
- Итого: 1162
- Этажи 16-18: 168
- Этажи 19-21: 227
- Этажи 22-24: 229
- Этажи 25-27: 254
- Итого: 2302
- Итого: 3664

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

№ 2-В/11

К поэтажному плану здания (строения) Торгово-офисный № 2-В/11

Датум: 01.07.2018

| Дата записи | | Дата по кат. | Этаж | Площадь | Наименование помещений | | Объемы помещений по видам по назначению | | | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. с разделением по назначению | | | | | | | Итого |
|-------------|---------------|--------------|------|------------|------------------------|------------|---|-----------|---------|--|-------|-------|-----------|---------|--------------|--------|-------|
| № | Инвентарный № | № | Этаж | Пл. кв. м. | № | Назначение | Жилая | Общ. адм. | Произв. | Делово-обсл. | Итого | Жилая | Общ. адм. | Произв. | Делово-обсл. | Итого | |
| 21 | | | 5 | | 21 | Особняк | | | | 6.15 x 5.38 | | | | | | 33.1 | |
| 22 | | | 5 | | 22 | Особняк | | | | 5.42 x 2.80 | | | | | | 15.2 | |
| 23 | | | 5 | | 23 | Особняк | | | | 5.42 x 2.77 | | | | | | 15.0 | |
| 24 | | | 5 | | 24 | Особняк | | | | 2.47 x 1.5.57 | | | | | | 18.9 | |
| 25 | | | 5 | | 25 | Особняк | | | | 5.37 x 2.86 | | | | | | 15.4 | |
| 26 | | | 5 | | 26 | Особняк | | | | 5.78 x 2.40 | | | | | | 31.2 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 168.2 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 161.7 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 492.8 | |
| | | | | | | | | | | Всего по листу А | | | | | | 583.5 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 1032.3 | |

Примечание

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

в поэтажном плану здания (строения) Здание с оранжереями 2-4/1

| Этаж | Площадь по плану, кв. м | Объем, куб. м | Использование помещений | Средняя площадь помещений по общему объему | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, распределенная по помещениям | | | | | | | | | | | | Итого | | |
|------|-------------------------|---------------|-------------------------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|-------|-------|--|
| | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | | |
| 4-й | 1 | 318,7 | Преобладает | 318,7 | 318,7 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 | 52,2 | Преобладает | 87,0 x 6,0 | 52,2 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 | 23,7 | Преобладает | 8,0 x 3,90 | 23,7 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | 98,7 | Преобладает | 14,05 x 7,00 | 98,7 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | 530,5 | Преобладает | 11,85 x 14,05 | 530,5 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | 48,1 | Преобладает | 12,65 x 3,33 | 48,1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7 | 135,7 | Преобладает | 11,56 x 11,80 | 135,7 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 8 | 30,0 | Преобладает | 6,00 x 5,00 | 30,0 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 9 | 30,0 | Преобладает | 6,00 x 5,00 | 30,0 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10 | 87,6 | Преобладает | 14,15 x 7,05 | 87,6 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Среднее значение А4 | 958,4 | | | | | | | | | | | | | | 958,4 | |
| 4-й | 1 | 82,0 | Преобладает | 11,50 x 7,13 | 82,0 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2 | 136,3 | Преобладает | 12,90 x 11,50 | 136,3 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3 | 118,5 | Преобладает | 16,15 x 11,80 | 118,5 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4 | 163 | Преобладает | 10,55 x 5,30 - (2,71 x 3,82) | 163 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 | 8,0 | Преобладает | 1,90 x 4,40 | 8,0 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 6 | 1,8 | Преобладает | 1,40 x 1,80 | 1,8 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 7 | 9,0 | Преобладает | 3,05 x 2,95 | 9,0 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 8 | 8,2 | Преобладает | 2,70 x 3,50 | 8,2 | | | | | | | | | | | | | | |

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 1/1 Год постройки _____ Число этажей 1
 Вид внутренней отделки 4.10.01.02

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в процентах | Удельный вес конструктивных элементов с поправками | Класс, в | Процент износа к строению (сп. 7) пр. 70 пр. 50/100 | Текущий элементный износ в % | |
|---------------------------------------|--|--|-------------------------|---------------------------------------|--|----------|---|------------------------------|------------|
| | | | | | | | | элемент | к строению |
| 2 | 3 | 4 | 6 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Фундаменты | <u>железобетон</u> | | 10 | 0 | 10 | 15 | 150 | | |
| Стены и перегородки | <u>карпосы</u> | | 34 | 14 | 34 | 20 | 680 | | |
| Перегородки | <u>карпосы</u> | | | | | | | | |
| Чердачные | <u>железобетон</u> | | 16 | 10 | 16 | 15 | 240 | | |
| Междуэтажные | | | | | | | | | |
| Подпольные | | | | | | | | | |
| Крыши | <u>деревянные щиты</u> | | 7 | 10 | 7 | 20 | 140 | | |
| Печи | <u>железобетон</u> | | 8 | 10 | 8 | 20 | 160 | | |
| Полы | <u>деревянные щиты</u> | | | | | | | | |
| Двери | <u>дерево</u> | | 8 | 10 | 8 | 20 | 160 | | |
| Внутренняя отделка | <u>карпосы</u> | | 4 | 10 | 4 | 15 | 60 | | |
| Отопление | | | | | | | | | |
| Водоснабжение | | | | | | | | | |
| Канализация | | | | | | | | | |
| Строение водоснабжения | | | | | | | | | |
| Ванна | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | <u>железобетон</u> | | 3 | 10 | 3 | 15 | 45 | | |
| Лифты | | | | | | | | | |
| Телефоны | | | | | | | | | |
| Сантехника | | | | | | | | | |
| Лифты | | | | | | | | | |
| Прочие работы | <u>карпосы</u> | | 10 | 10 | 10 | 20 | 200 | | |

Итого: 100 - $10 \times 25 = 75$ x x

Элем. износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (сп. 9) x 100}}{\text{удельный вес (сп. 7)}}$ 4/1

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 1 Под пристройки Число этажей 1
 Вид собственности ИЖС Вид внутренней отделки ИЖС

| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Текущий износный индекс в % | |
|------------------------------|------------------|---|-----|-----|-----|-----|------|-----------------------------|----|
| | | | | | | | | 10 | 11 |
| Фундаменты | Железобетон | | 10 | 10 | 10 | 15 | 150 | | |
| Стены и их наружная отделка | Кирпичная | | 34 | 10 | 34 | 20 | 18 | | |
| Перегородки | Кирпичная | | | | | | | | |
| Полы | Железобетон | | 16 | 10 | 16 | 15 | 240 | | |
| Междуполы | | | | | | | | | |
| Подполья | | | | | | | | | |
| Трассы | Засыпанная земля | | 7 | 10 | 7 | 20 | 240 | | |
| Печи | Кирпичная | | 8 | 10 | 8 | 20 | 260 | | |
| Котельные | Кирпичная | | 8 | 10 | 8 | 20 | 260 | | |
| Двери | Дерево | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | Кирпичная | | 4 | 10 | 4 | 15 | 160 | | |
| Отделочные материалы | | | | | | | | | |
| Санитарно-технические работы | Железобетон | | 3 | 10 | 3 | 15 | 195 | | |
| Водопровод | | | | | | | | | |
| Канализация | | | | | | | | | |
| Система водоснабжения | | | | | | | | | |
| Вентиляция | | | | | | | | | |
| Система отопления | | | | | | | | | |
| Работы | | | | | | | | | |
| Электротехнические работы | Железобетон | | 10 | 10 | 10 | 20 | 260 | | |
| Электроника | | | | | | | | | |
| Санитарно-технические работы | | | | | | | | | |
| Водопровод | | | | | | | | | |
| Канализация | | | | | | | | | |
| Система водоснабжения | | | | | | | | | |
| Вентиляция | | | | | | | | | |
| Система отопления | | | | | | | | | |
| Работы | | | | | | | | | |
| Итого: | | | 100 | 100 | 100 | 200 | 1835 | x | x |

Индекс износа рассчитывается по формуле: $\frac{\text{текущий износ (стр. 9)} \times 100}{\text{убыточный вес (стр. 7)}}$

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ (СТРОЕНИЯ) Экспликация № 2-6/11 ул. (пер.) № _____

| № п/п | Данная запись | Литер по плану | Этаж | Генер. композиция | Генер. размещение | Назначение помещения | Функциональный назначения по плану | Габариты по постановлению об оценке в кв. м. (экспликация по помещениям) | | | | | | | | | | | | | | | | | | Итого |
|-------|---------------|----------------|------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------------------------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|------|-------|
| | | | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | |
| 1 | Данная запись | 2 | Этаж | Генер. композиция | Генер. размещение | Назначение помещения | Функциональный назначения по плану | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 6.9 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 7.4 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 16 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |
| 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 8.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 14.3 | |

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

| Наименование конструктивного элемента | Способы конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (оседая, трещины, пень и т.п.) | Удельный вес по таблице | Процент износа по отношению к первоначальному виду в процентах | Удельный вес остаточного элемента в процентах | Материал, % | Процент износа в структуре (пр. № 9) × 100 | Текущий износ в % | |
|---------------------------------------|---|--|-------------------------|--|---|-------------|--|-------------------|-----------|
| | | | | | | | | элемент | структура |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Полы | линолеум | | 9 | 10 | 9 | 15 | 135 | | |
| Стены и все наружные откосы | штукатурка | | 17 | 10 | 17 | 20 | 340 | | |
| Перегородки | штукатурка | | | | | | | | |
| Крыша | фальшкровля | | 12 | 10 | 12 | 15 | 180 | | |
| Кровля | линолеум | | 8 | 10 | 8 | 20 | 160 | | |
| Потолок | штукатурка | | 6 | 10 | 6 | 20 | 120 | | |
| Ванная | одна ванна | | 24 | 10 | 24 | 20 | 480 | | |
| Двери | дерево | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | штукатурка под | | 2 | 10 | 2 | 15 | 30 | | |
| Отделочные материалы | | | | | | | | | |
| Водопровод | | | | | | | | | |
| Канализация | | | | | | | | | |
| Электроснабжение | | | | | | | | | |
| Вентиляция | | | | | | | | | |
| Электроснабжение | электропроводка | | 14 | 10 | 14 | 15 | 210 | | |
| Радиотелевизионная связь | | | | | | | | | |
| Телевизионная связь | | | | | | | | | |
| Антенны | | | | | | | | | |
| Газоснабжение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | штукатурка | | 8 | 10 | 8 | 20 | 160 | | |

Итого: 100
 100 × 18,50 = 1850

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

11. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 11.1 Год постройки 2012 Число этажей 2
 Вид капитальности общее Вид внутренней отделки штукатурка

| Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивного элемента (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.д.) | Удельный вес по таблице | Потребован дополнительный вес в процентах | Удельный вес остатка элемента в процентах и поправками | Масса, кг | Процент износа в строении (по Тар. 2010) | Текущий износ элемента | |
|---------------------------------------|--|--|-------------------------|---|--|-----------|--|------------------------|------------|
| | | | | | | | | элемент | в строении |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Фундаменты | бетон | | 10 | 10 | 10 | 15 | 150 | | |
| Стены и перегородки | штукатурка | | 34 | 10 | 34 | 20 | 680 | | |
| Перегородки | штукатурка | | | | | | | | |
| Чердачные | штукатурка | | 16 | 10 | 16 | 15 | 240 | | |
| Междуполные | | | | | | | | | |
| Подвальные | | | | | | | | | |
| Крыши | | | | | | | | | |
| Полы | бетон | | 8 | 10 | 8 | 20 | 160 | | |
| Окна | | | | | | | | | |
| Двери | дерево | | 8 | 10 | 8 | 20 | 160 | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Коридоры | | | | | | | | | |
| Водопровод | | | | | | | | | |
| Канализация | | | | | | | | | |
| Система вентиляции | | | | | | | | | |
| Лестничная клетка | штукатурка | | 3 | 10 | 3 | 15 | 45 | | |
| Радиоточка | | | | | | | | | |
| Телефон | | | | | | | | | |
| Вентиляция | | | | | | | | | |
| Печи | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |

Итого: $\frac{79 \times 100}{100} = 79$ $\frac{100 - 79}{100} \times 100 = 21$ %

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

| Элемент здания | Восстановительная стоимость | | | | | | | | | |
|----------------|-----------------------------|----------|--------------------------|----------|------------------------|----------|--------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Удельный вес по объему | Получена | Удельный вес в процентах | Получена | Удельный вес по объему | Получена | Удельный вес в процентах | Получена | Удельный вес по объему | Получена |
| Полы | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Стены | 35% | 35% | 35% | 35% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% | 26% |
| Крыша | 30% | 30% | 30% | 30% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Двери | 6% | 6% | 6% | 6% | 13% | 13% | 13% | 13% | 13% | 13% |
| Окна | 5% | 5% | 5% | 5% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% | 7% |
| Своды | | | | | 19% | 19% | 19% | 19% | 19% | 19% |
| Итого | | | | | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Итого | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Итого восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Элемент здания | № сборки | № таблицы | Объемность | Стоимость по таблице | Полная стоимость (коэффициент) на | | | | Стоимость с коэффициентом | Вместимость (рубли, руб. и копейки, коп.) | Восстановительная стоимость, руб. | Процент износа | Действительная стоимость, руб. |
|----------------|----------|-----------|------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---------------------------|---|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|
| | | | | | Удельный вес | Процент изношенности | коэффициент | рублей | | | | | |
| Полы | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| Стены | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| Крыша | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 |
| Двери | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 |
| Окна | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 |
| Своды | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 |
| Итого | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 |

XI. Техническое описание служебных пристроек

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------|-------------------------|------------|--------------------------|--------------|-------------------------|----------|--------------------------|--------------|-------------------------|----------|--------------------------|
| Тип несущих конструкций | Литера _____ | Удельный вес по таблице | Гидравлика | Удельный вес с покрытием | Литера _____ | Удельный вес по таблице | Покрытие | Удельный вес с покрытием | Литера _____ | Удельный вес по таблице | Покрытие | Удельный вес с покрытием |
| | Литера _____ | | | | | | | | | | | |
| Фундамент | | | | | | | | | | | | |
| Перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Пол | | | | | | | | | | | | |
| Двери | | | | | | | | | | | | |
| Работы | | | | | | | | | | | | |

| Этаж | № | Объем | Классификация | Состояние | Поправки стоимости (коэффициент) на | | | | | | | | Стоимость материалозащиты | Возмещение (руб./м. покладной, кв.м) | Прочность | Ликвидация | |
|------|---|-------|---------------|-----------|-------------------------------------|------------|--------------------------|--------|-------------------------|----------|--------------------------|--------|---------------------------|--------------------------------------|-----------|------------|-------|
| | | | | | Удельный вес | Гидравлика | Удельный вес с покрытием | Литера | Удельный вес по таблице | Покрытие | Удельный вес с покрытием | Литера | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1 | 1 | 36 | 11-10 | 2.00 | 1.00 | 0.95 | | | | | | | 34.77 | 62 | 2756 | 18 | 17.68 |
| 1 | 2 | 93 | 11-10 | 0.79 | 1.25 | 0.95 | | | | | | | 10.41 | 160 | 1666 | 20 | 19.33 |
| 1 | 3 | 95 | 11-10 | 1.19 | 1.25 | 0.95 | | | | | | | 10.44 | 37 | 385 | 20 | 3.08 |
| 1 | 4 | 93 | 11-10 | 0.68 | 1.25 | 0.85 | | | | | | | 1.96 | 20 | 179 | 20 | 7.3 |
| 1 | 5 | 98 | 11-10 | 0.69 | 1.25 | 0.95 | | | | | | | 14.73 | 24 | 282 | 0 | 28.2 |
| 1 | 6 | 58 | | 1.00 | 1.00 | 0.95 | | | | | | | 25.05 | 3672 | 320.94 | 18 | 7.73 |

XI. Техническое описание служебных пристроек

| наименование структурных элементов | Литера _____ | | | Литера _____ | | | Литера _____ | | |
|--|----------------------------|----------|-----------------------------|----------------------------|----------|-----------------------------|----------------------------|----------|-----------------------------|
| | Удельный вес по таблице | Полметра | Удельный вес с поправкой | Удельный вес по таблице | Полметра | Удельный вес с поправкой | Удельный вес по таблице | Полметра | Удельный вес с поправкой |
| балки | | | | | | | | | |
| каркасы | | | | | | | | | |
| стены | | | | | | | | | |
| перегородки | | | | | | | | | |
| полы | | | | | | | | | |
| крыши | | | | | | | | | |
| и другие работы | | | | | | | | | |
| показанные | | | | | | | | | |
| работы | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | х | | 100 | х | | 100 | х |
| для подчета вм. объема | | | | | | | | | |
| наименование структурных элементов | Литера _____ | | | Литера _____ | | | Литера _____ | | |
| | Удельный вес по таблице | Полметра | Удельный вес с поправкой | Удельный вес по таблице | Полметра | Удельный вес с поправкой | Удельный вес по таблице | Полметра | Удельный вес с поправкой |
| балки | | | | | | | | | |
| каркасы | | | | | | | | | |
| стены | | | | | | | | | |
| перегородки | | | | | | | | | |
| полы | | | | | | | | | |
| крыши | | | | | | | | | |
| и другие работы | | | | | | | | | |
| показанные | | | | | | | | | |
| работы | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | х | | 100 | х | | 100 | х |
| для подчета вм. объема | | | | | | | | | |

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

| Наименование пристрой | по объемам | по площади | Итого | Поправки к стоимости (коэффициент) на | | Стоимость изначаль- но с поправкой | Взыскание штрафов, пени, проценты, т.п. | Базисная стоимость, руб. | Процент налога | Действительная стоимость, руб. |
|--------------------------|------------|-------------------|-------|--|----------------------------|---------------------------------------|---|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|
| | | | | удельный вес | эксплуатационный работы | | | | | |
| полы | 16 | 30 м ² | 18691 | 076 | 095 | | 226 | 13495 | 45 | 7142 |
| каркасы | 4 | 19 м ² | 185 | 065 | | 1243 | 1585 | 1907 | 0 | 1907 |

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

| наименование объектов и помещений | Материал, конструкция | Размер | | Площадь, кв. м | № забора | № забора | высота | Стоимость в натуре по таблице | Период на кадастровый район | Восстановительная стоимость, руб. | Процент износа | Действительная стоимость, руб. |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------------|----------|----------|--------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|
| | | длина, м | высота, м (толщина, м) | | | | | | | | | |
| Забор | металлический | 407 | 2,0 | 814 | 4 | 107 | ш | 10,7 | | 436 | 0 | 436 |
| Забор | металлический | 22,2 | 1,25 | 27,75 | 26 | 150 | ш | 9,2 | | 1216 | 15 | 2034 |
| Котлован | бетонный | 4,5 | 2,30 | 10,35 | 4 | 107 | ш | 10,7 | | 49 | 0 | 49 |
| Забор | металлический | 2523 | 2,0 | 5046 | 4 | 106 | ш | 23,9 | | 2664 | 20 | 2931 |
| Котлован | бетонный | 7,4 | 2,50 | 18,5 | 4 | 107 | ш | 10,7 | | 79 | 20 | 63 |
| Настил | бетонный | 0,95 | 2,50 | 2,375 | 26 | 151 | ш | 22,6 | | 32 | 0 | 32 |
| Котлован | бетонный | 0,95 | 2,50 | 2,375 | 26 | 151 | ш | 22,6 | | 32 | 0 | 32 |
| Котлован | бетонный | | | 216,5 | 26 | 156 | ш | 11,2 | | 2485 | 0 | 2485 |
| Забор | металлический | 15,40 | 3,0 | 46,2 | 4 | 105 | ш | 39,5 | | 600 | 0 | 600 |
| Котлован | бетонный | | | 141,2 | 26 | 158 | ш | 4,8 | | 6778 | 40 | 4067 |

XIV. Общая стоимость (в рублях)

| | Объекты строений | | Служебные постройки | | Сооружения | | ВСЕГО | |
|----|-------------------|----------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная |
| 50 | 643527 | 528569 | 15402 | 2329 | 15011 | 11669 | 673940 | 592567 |

| Исполнители | | | Проверен (бригадир) | | Принял (руководитель ГТИ) | |
|-------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| должность | фамилия, имя, отчество | подпись | фамилия, имя, отчество | подпись | фамилия, имя, отчество | подпись |
| инженер | Васильев В.Э. ЖОС | <i>[подпись]</i> | М. Колесников | <i>[подпись]</i> | Тимошенко В. В. | <i>[подпись]</i> |

МП.1


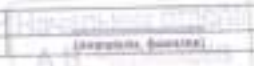
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

зданий, сооружений, объектов незавершенной строительства

| | | | |
|---|------------------|--------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов | 2 |
| Наименование | | | |
| (наименование объекта недвижимого имущества) | | | |
| *17* января 2014 г. № 61:01/14-2004 | | | |
| Кадастровый номер: | 61:01:0110136:83 | | |
| Планировочный номер: | 61:01:0110136 | | |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус) занесен об объекте: | — | | |

Описание объекта недвижимого имущества

| | | | | |
|----|---|--|-----------------------------|---------------------|
| 1 | Местонахождение: | 347340 Ростовская область, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул. Транзитная, д 2-в/1 | | |
| 2 | Средства характеристики: | площадь | 750,8 | кв.м |
| | | (кв.м) | (значения) | (единица измерения) |
| | степень готовности объекта незавершенной 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.): | 3907340,23 | | |
| 8 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | 61:01:0110136:8 | | |
| 9 | Процедура кадастрового (условный) номера объекта недвижимого имущества: | 8273 | | |
| 10 | Особые отметки: | — | | |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: | Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области | | |

| | | |
|--|---|--|
| Отдел по Пролетарскому району (полное наименование подразделения) |  |  |
|--|---|--|



КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
цели, назначения, объекта недвижимого имущества

| | | | |
|--------------------------------------|---|------------------|---|
| Цели | | | |
| (код объекта недвижимого имущества) | | | |
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
| 017 января 2014 г. № 61.001/14-24041 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:01:0110316:01 | |

Схема размещения объекта недвижимого имущества на земельном участке:

24

Масштаб 1: 300

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

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
 22 107078, г. Москва, в/я 308 | E-mail: info@rsaroo.ru | Web: www.rsoo.ru
 Tel.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEG&VA)



Член Союза профессиональных оценщиков
 Российской Федерации



Член Международного союза
 публичных оценщиков (IUPA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(И.О.Ф. заявителя для поиска информации в реестре)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(И.О.Ф. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр с 07 по 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 №ПСОХ-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. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);

2. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);

3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройден;

2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройден;

3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройден;

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 применении 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.



В.В. Зюриков





страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 770208644,
 ОГРН 5027739295240
 Лицензия 085790-СА №093
 Россия, 121087, г. Москва,
 Багратионовский проезд, дом 7, этаж 11
 тел.: 8 (495) 867-13-81

ПО.ЛИС
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 - Прохоренко Сергей Петрович | |
| Адрес регистрации: | Московская область, г. Дзержинский, Липаевский переулок, д. 70, к. 1, кв. 198 | |
| Паспортные данные: | 4619 309167 выдан 17.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ | |
| ИНН: | 615504890183 | |
| ВЫГОДПРИБОРИТЕЛЬ: | Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица - в части страхования ответственности; Страхователь (Заказчик/оценщик) - в части страхования финансовых рисков. Обществу, если судебные расходы и истребование не включаются в покрытие | |
| 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | | |
| Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возмещением определенных расходов физического лица и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя. Обществу, если судебные расходы и истребование не включаются в покрытие | | |
| 3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ: | | |
| - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, но исключает причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателем при осуществлении оценочной деятельности. Обществу, если судебные расходы и истребование не включаются в покрытие | | |
| 4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ | | |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА (максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, предусмотренный в первой части Договора страхования) | 15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) | |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 0,858% | |
| 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 (общество страховое, если судебные расходы и истребование не включаются в покрытие) | руб. 00 коп. (сумма превышен 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 превышен рублей 00 коп.) | |
| 7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: | Российская Федерация | |
| 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с 00.06.00 мин. 04.07.2021 г. до 23.59.59 мин. 03.07.2022 г. | |
| Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии, указанной в бланке | | |
| 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 немедленно сообщать Страховщику и добывать, имея при себе документы, подтверждающие случай, в течение 3 (трех) рабочих дней (шести дней, когда Страхователю стали известны о таком событии). | | |
| 9.2. Случай признается страховым, если: | | |



0011178709



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 125280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 997-18-38 ИНН 7720178835
 Спайдаз, д.76, стр.4 info@absolutins.ru МПН 772501801
 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/strahovye-pravila-i-tarif/>.

| | |
|--|--|
| 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.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередной платеж страховой премии) в установленный Договором срок указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при покупке Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или переводе 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 является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021 г.

 м.п. (Потاپова Е.Ю.)
 17 августа 2021 г.

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

 м.п. (Гладкая Е.Ю.)
 17 августа 2021 г.

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРАНО 199
ЛИСТОВ

*(Сво движомъ о
двизани)*

ГЕНЕРАЛНИ
ДИРЕКТОР



Я. Е. Ю.