

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 01-12/24

Отчет № 01-12/24

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ПРОЛЕТАРСК, УЛ.
ТРАНСПОРТНАЯ, 2-В, 2-В/1
ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.12.2024**

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. <i>Объект оценки</i>	5
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	5
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	6
1.4. <i>Задание на оценку</i>	7
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	10
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	11
1.8. <i>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</i>	11
1.9. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	11
1.10. <i>Последовательность проведения оценки</i>	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. <i>Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i>	13
2.2. <i>Идентификация объекта оценки</i>	13
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	13
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	14
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	14
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	14
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Методология</i>	15
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	16
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	16
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	16
<i>Расчет совокупного износа</i>	16
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	17
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	17
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	18
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Ростовской области</i>	21
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	21
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i>	23
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	24
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	33
2.11.5. <i>Рынок земельных участков промназначения</i>	34
2.11.6. <i>Рынок производственных комплексов (баз) и цены</i>	34
2.11.7. <i>Выводы</i>	35
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	36
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	36

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
4.1. <i>Общие положения</i>	38
4.2. <i>Затратный подход</i>	38
4.3. <i>Доходный подход</i>	40
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	41
4.5. <i>Выводы</i>	42
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	43
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	43
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	45
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	47
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок</i>	49
5.5. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке</i>	50
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	51
6.1. <i>Методология</i>	51
6.2. <i>Выбор аналогов</i>	51
6.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки</i>	53
6.4. <i>Обоснование внесенных корректировок</i>	56
6.5. <i>Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений</i>	57
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	59
7.1. <i>Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода</i>	59
7.2. <i>Определение потенциального валового дохода</i>	59
7.3. <i>Расчет действительного валового дохода</i>	65
7.4. <i>Расчет чистого операционного дохода</i>	66
7.5. <i>Определение ставки капитализации</i>	68
7.6. <i>Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости</i>	68
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	71
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	73
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	74
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	75
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.	75
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	77
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.	82
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:	103

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

190

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 №65 от 16.12.2024 года.

Период проведения оценки: с 16.12.2024 по 20.12.2024 года.

Дата оценки: 20.12.2024 года.

Дата составления Отчета: 20.12.2024 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 – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	7 195 000	7 022 891	1	0	7 195 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	153 000	149 340	1	0	153 000
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	80 000	78 086	1	0	80 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 345 000	1 312 827	1	0	1 345 000
Всего по объекту	8 773 000	8 563 144	1	0	8 773 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:		0			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	7 095 000	6 925 283	1	0	7 095 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 671 000	2 607 108	1	0	2 671 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	2 415 000	2 357 232	1	0	2 415 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	5 831 000	5 691 519	1	0	5 831 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	18 046 000	17 614 328	1	0	18 046 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	14 224 000	13 883 752	1	0	14 224 000
Всего по объекту	50 282 000	49 079 221			50 282 000
Всего	59 055 000	57 642 365			59 055 000

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: 61:31:011 01 16:2	7 195 000,00	–	7 195 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	153 000,00	25 500,00	127 500,00
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 345 000,00	224 166,67	1 120 833,33
Всего по объекту	8 773 000,00	263 000,00	8 510 000,00
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: 61:31:011 01 16:4	7 095 000,00	–	7 095 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 671 000,00	445 166,67	2 225 833,33
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	2 415 000,00	402 500,00	2 012 500,00
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	5 831 000,00	971 833,33	4 859 166,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	18 046 000,00	3 007 666,67	15 038 333,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	14 224 000,00	2 370 666,67	11 853 333,33
Всего по объекту	50 282 000,00	7 197 833,34	43 084 166,66
Всего	59 055 000,00	7 460 833,34	51 594 166,66

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 20.12.2024 составляет округленно:
59 055 000,00

(Пятьдесят девять миллионов пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет:
51 594 166,66

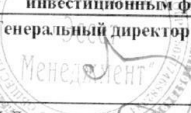
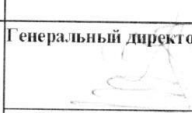
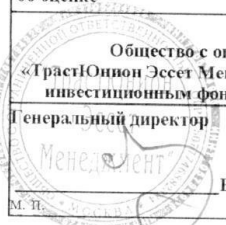

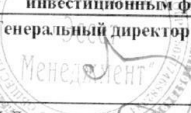
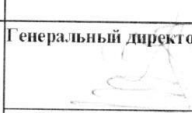
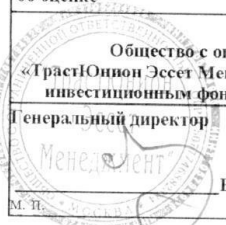

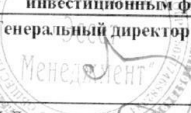
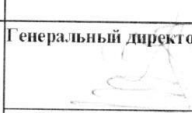
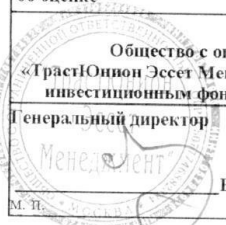

(Пятьдесят один миллион пятьсот девяносто четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 66 копеек.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №65 от 16.12.2024 г
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</p>	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
	№ 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	61:31:0000000:3090	
	3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1	61:31:0000000:3089	
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093	
	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	61:31:11 01 16:0004	
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:0000000:2429	
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75		
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110116:76		
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110116:77		
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1	61:31:0110116:83		
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики</p>	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
	1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь 21 804,18 кв.м.	61:31:11 01 16:0002	61 АЕ № 134590 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009 г.
	2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м	61:31:0000000:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.
	3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1	61:31:0000000:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.
	4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:0000000:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.
	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
	1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м.	61:31:11 01 16:0004	61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г.
	2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м	61:31:0000000:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г.

	3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:0110116:75	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г
	4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:0110116:76	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г
	5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:0110116:77	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009 г
	6	Здание склада., общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1	61:31:0110116:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г
Сведения об оценщиках				
	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопенко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму на сумму 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей №100-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 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 №324/2024/СП1134/765 от 02 сентября 2024г. Срок действия с 11 сентября 2024 года по 10 сентября 2025 года.				
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности на объект оценки Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»			
Цель оценки	Определение рыночной, справедливой стоимости составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 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».			
Правовое основание проведения оценки	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. 02.07.2021) «Об оценочной деятельности Российской Федерации»			
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (в редакции ФЗ от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14			

	апреля 2022 г. № 200, Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).						
Предпосылки стоимости	1. Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним. 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники). 3. Предполагаемое использование объекта оценки- текущее использование, наиболее эффективное использование. 4. Характер сделки-добровольная сделка в типичных условиях.						
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п. 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.						
Дата оценки	20.12.2024 года						
Период проведения работ	с 16.12.2024 года по 20.12.2024 года						
Существенные допущения и ограничения оценки	1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации. 2. Копии предоставленных документов соответствует оригиналу. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик. 3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует. 4. Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам. 5. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов. 6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете. 7. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки, иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке.						
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.						
Форма составления Отчета об оценке	Печатная форма на бумажном носителе						
<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"> Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастОпцион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» </td> <td style="text-align: center;"> Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт» </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> Генеральный директор  Е.В. Кравченко </td> <td style="text-align: center;"> Генеральный директор  Г.Ю. Гладкая </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> М. П.  </td> <td style="text-align: center;"> М. П.  </td> </tr> </table>		Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастОпцион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»	Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт»	Генеральный директор  Е.В. Кравченко	Генеральный директор  Г.Ю. Гладкая	М. П. 	М. П. 
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастОпцион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»	Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт»						
Генеральный директор  Е.В. Кравченко	Генеральный директор  Г.Ю. Гладкая						
М. П. 	М. П. 						

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 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 №041248-1 от 10 июля 2024 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №359 от 10 июля 2024 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. 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 23 августа 2024 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-0011883948 от 01 июля 2024 года. Срок действия с 04 июля 2024 года до 03 июля 2025 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, 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 Публичным акционерным обществом Страховая Компания «Росгосстрах» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей в соответствии с Договором страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №324/2024/СП134/765 от 02 сентября 2024 года. Срок действия с 11 сентября 2024 года по 10 сентября 2025 года. Реквизиты страховой компании: ИНН 7707067683, КПП 502701001\997950001; адрес фактический:121059, г. Москва, ул. Киевская, д.7; расчетный счет 40701810201700000432 в ПАО Банк «ФК Открытие» к/с 30101810300000000985 БИК 044525985.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- 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» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы 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 справедливая стоимость.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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

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 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. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости

Предпосылки стоимости

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- Дата оценки 20.12.2024 г.
- Предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок стоимости: Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с П.22 ФСО II.

1.9. 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.

1.10. Последовательность проведения оценки

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор,
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет 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
7. 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.	61:31:011 01 16:2	№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.	61:31:011 01 16:4	№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.	61:31:0110116:75	№61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г
2-3	Разборочный цех	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м.	61:31:0110116:76	№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.	61:31:0110116:77	№61-61-37/008/2009-570 от 30.10.2012 г
2-5	Здание склада	Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м.	61:31:0110116:83	№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	61:31:0110116:2	61:31:0110116:4
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.	14 475 675,60	14 273 850,00
Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют	отсутствуют
Основание возникновения прав	Заявка на приобретение паев для физических лиц №1 от 18.06.2009 г.	Заявка на приобретение паев для физических лиц №5 от 18.06.2009 г.
Форма участка	сложная	прямоугольная
Рельеф участка	спокойный	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.

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

Источник: данные заказчика.

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

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

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).

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания) (ФСО V, 33):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

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

Функциональное устаревание 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.

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

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

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

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

Показатели	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание электростанции	30	0%	0%	30
Здание насосной	35	0%	0%	35
Здание производственного склада	50	0%	0%	50
Административный корпус	25	0%	0%	25
Главный корпус	50	0%	0%	50
Разборочный цех	35	0%	0%	35
Приемо-сдаточный цех	35	0%	0%	35
Здание склада	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	Приемосдаточный цех	Здание склада
	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-6
Год постройки	1956	1956	1956	1978	1963	1987	1982	2013
Фундамент	кирпич	кирпич	бетон	жб	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	бетонный стаканного типа
Стены	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпичные	кирпичные	кирпичные	сэндвич-панели
Перекрытия	ж/бетон	нет	ж/бетон	кирпич	ж/бетон	ж/бетон	ж/бетон	металлическая конструкция
Кровля	железо	шифер	гудрон	гудрон	гудрон	гудрон	гудрон	сэндвич-панели
Полы	дощатые	бетон	бетон	дерево, линолеум	бетон	бетон	бетон	бетонные
Проемы	двери простые	окна глухие, двери простые	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна створные, двери простые	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна стеклопакет, металлические ворота и двери
Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска, обои	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка	простая
Инфраструктура	э/о	э/о	э/о	э/о, отопление, водоснабжение, канализация, телефон	э/о	э/о	э/о	э/о
Прочие работы	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие

2.10. Описание местоположения объекта оценки

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

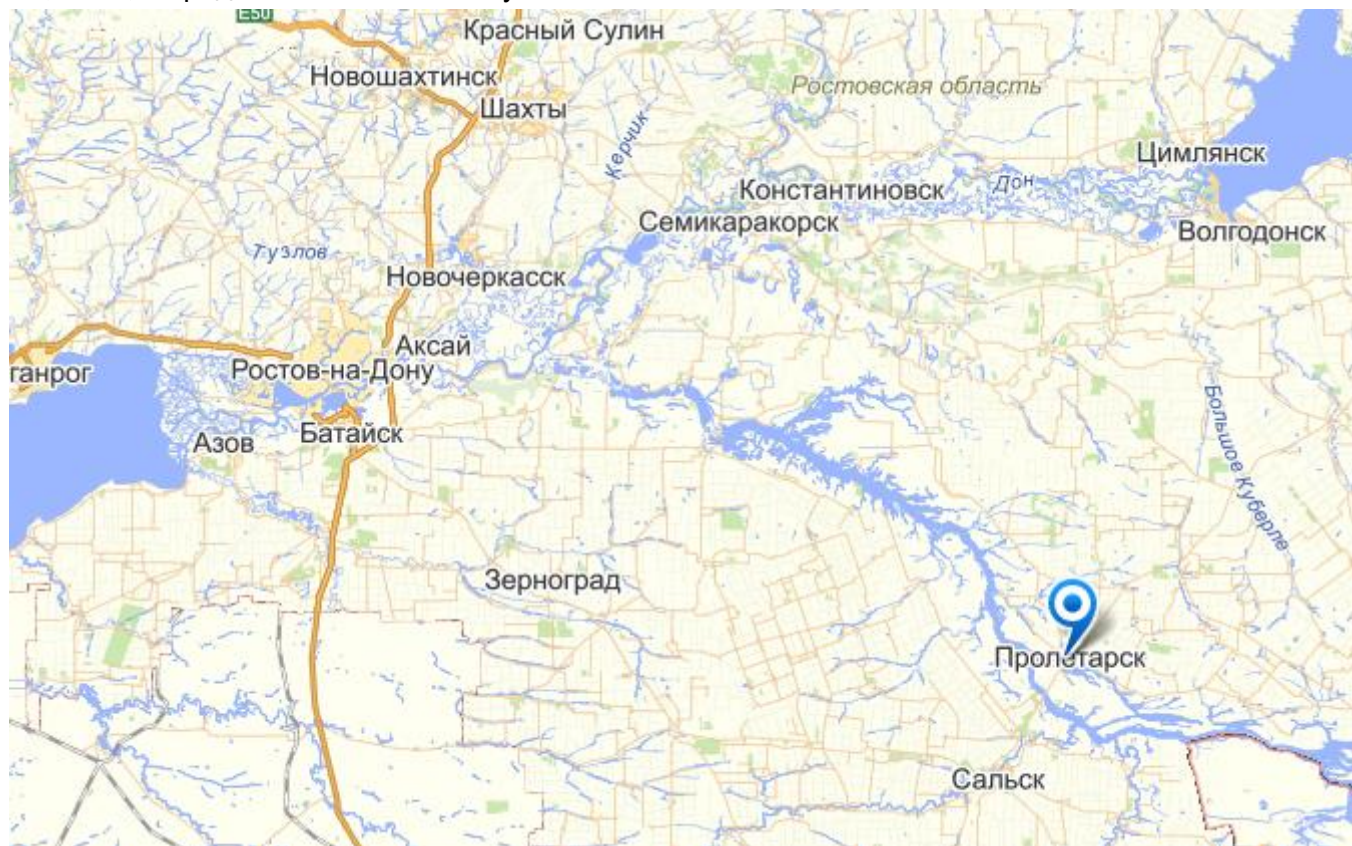


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



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 4 152 518 чел. (2024). Плотность населения – 41,13 чел./км² (2024).

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 – 1 142,2, Таганрог – 245,1, Шахты – 226,5, Новочеркасск – 163,7, Волгодонск – 168,1, Батайск – 127,0, Новошахтинск – 103,4.

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 влияние на транспортное развитие региона оказало строительство 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 – 33,6 тыс. человек, плотность населения – 12,26 человека на квадратный километр.

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

Население по состоянию на 2024 год составляет 18,99 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: 61:31:011 01 16:2	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: 61:31:011 01 16:4		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: 61:31:0110116:75			D
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76			D
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77			D
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83			C

Источник: суждения оценщика

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

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

2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

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

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

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

Учет НДС (для улучшений)

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

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.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 201

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 201 (продолжение)

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 225

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	16,2%	18,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,7%	16,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	16,2%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	20,5%	22,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	15,1%	17,0%

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 225(продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,6%	13,5%	15,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,4%	13,3%	15,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,5%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,4%	18,0%	20,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,8%	13,7%	15,9%

Рис. 5. Скидки на торг для производственно-складской недвижимости. Сканы страниц источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 104. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 122. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 123. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	8,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Рис. 6. Скидки на торг для земельных участков. 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 13. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, расширенный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,73	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,48	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,38	0,58

Рис. 7. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2022.

**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.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 65

высококласные производственно-складские объекты классов А, А+, В, В+ (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000	
объект оценки	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	1,41
	5000-7500	0,91	1,00	1,04	1,09	1,13	1,23	1,29
	7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18	1,24
	10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	1,18
	15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	1,14
	20000-50000	0,74	0,81	0,84	0,88	0,92	1,00	1,04
	>50000	0,71	0,78	0,81	0,84	0,88	0,96	1,00

Таблица 66

низкокласные производственно-складские объекты (класса С и ниже) (цены)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000	
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,22	1,33	1,43	1,50	1,53
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,36	1,38
	3000-5000	0,82	0,91	1,00	1,09	1,17	1,23	1,25
	5000-10000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,15
	10000-15000	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,05	1,07
	15000-20000	0,67	0,74	0,81	0,89	0,95	1,00	1,02
	>20000	0,66	0,72	0,80	0,87	0,94	0,98	1,00

Рис. 8. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Рис. 9. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Наличие железнодорожной ветки

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

10.6. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия железнодорожной ветки.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 116. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 42

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	1,14	1,13	1,15

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 43

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	1,14	1,08	1,20

Рис. 10. 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76

Рис. 11. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,77	0,76	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,77	0,76	0,78

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,77	0,71	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,77	0,70	0,84

Рис. 12. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 85

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,61	0,60	0,62
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,59	0,58	0,60

Рис. 13. 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.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 178

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,25	1,23	1,27
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,18	1,15	1,20

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 179

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены специализированного высококлассного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,25	1,16	1,34
Отношение удельной цены объекта, предназначенного для пищевого производства, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,19	1,11	1,27
Отношение удельной цены специализированных объектов сельскохозяйственного назначения 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	1,18	1,09	1,26

Рис. 14. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 194

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,32	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,13	1,29
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,48	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,21	1,12	1,29

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 194

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,45	1,32	1,59
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,13	1,29
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,48	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,21	1,12	1,29

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,24
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 148

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,62	0,78
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,30
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79

Рис. 16. 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.

Ожидается плавное ослабление рубля на фоне снижения импортных операций. Валютные инвестиции с невысокой ставкой становятся недоступными, что снижает ликвидность крупных объектов недвижимости во всех сегментах.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка. Это вызвано тем, что наиболее привлекательные предложения были выкуплены в 2023 году. На рынке остались крупные объекты с большой капиталоемкостью, а также объекты с пониженной ликвидностью. По мере ослабления рубля продавцы снизили активность, и придерживают активы до полного прояснения ситуации.

Проведение СВО и наличие вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости. С одной стороны, увеличивается количество предложений коммерческой недвижимости от владельцев, меняющих место жительства и выходящих из бизнеса на фоне неопределенности рынка; с другой стороны, возникает перспектива развития экономики районов на фоне будущего развития транспортной и обслуживающей инфраструктуры, строительства на присоединенных территориях.

Количество сделок на фоне падения спроса в течении 2024 года стабильно снижается, рынок перешел в категорию неактивного.

Выбор инвесторами сегментов коммерческой недвижимости показал, что идет «охота» за стрессовыми активами, которые можно купить с дисконтом, поэтому максимальную долю в общей сумме вложений, по оценке большинства экспертов, получили пострадавшие от всех последних кризисов объекты коммерческой недвижимости.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по верхней границе расширенного диапазона справочных данных для неактивного рынка.

В арендном сегменте ставки остаются относительно стабильными.

Более подробный анализ по сегментам приведен ниже.

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 209 предложений продаж земельных участков промназначения (а также иных категорий, допускающих перевод и пригодных под индустриальную застройку) площадью 0,5 га и более, представленных на продажу в Ростовской области на дату оценки

Таблица 11. Основные характеристики рынка земельных участков промназначения Ростовской области

Показатели	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	0,50	140,0	115,0
Максимальное значение	2 080	5 980 000	777 778
Среднее значение	18,41	136 570	46 216
Медианное значение	2,00	45 000	17 000

Источник: данные move.ru, расчет.

Большинство предложений (146 или 70%) 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.

Аналогов в Пролетарске не выявлено.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Пролетарском районе Ростовской области и в городе Пролетарске можно охарактеризовать, как неактивный. Однако, учитывая масштаб объекта, объем анализа для подбора аналогов увеличен до размеров всей области.

Рынок области можно также охарактеризовать, как неактивным, с показателями на уровне верхней границы доверительного интервала. С учетом вышеизложенного, по мнению оценщика, рынок характеризуется доверительным интервалом сделок на торг для неактивного рынка, верхняя граница диапазона.

2.11.6. Рынок производственных комплексов (баз) и цены.

Всего на дату оценки на рынке области выявлено исследовано 179 предложение на продажу производственно - складских комплексов (производственно–складских помещений на выделенном земельном участке), содержащих достаточные данные для анализа. Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже. Большая часть из них сосредоточено в областном центре и в крупных городах области.

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

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	238,97
Максимальное значение	260 000,00
Среднее значение	38 146,77
Медиана	28 000,00
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,0200
Максимальное значение	18,10
Среднее значение	2,08
Медиана	0,68
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	450,00
Максимальное значение	1 360 000,00
Среднее значение	26 523,46
Медиана	2 050,00
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	1,90
Максимальное значение	1 900,00
Среднее значение	139,55
Медиана	60,60

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

В Пролетарске аналогов не выявлено.

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю) составила 38,2 (в тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 28,0 тыс.руб. за квадратный метр, до вычета торга.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок индустриально-складских объектов – производственных баз. как Пролетарского района Ростовской области, так и области в целом можно охарактеризовать как активный, со скидками на торг в пределах доверительного интервала (верхняя граница для активного рынка, универсальные производственно-складские объекты, округленно).

2.11.7. Выводы

1. В связи с радикальным изменением структуры экономики, вводом санкций на рынке недвижимости Ростовской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственно-складского назначения) наблюдается снижение активности и рост неопределенности. Наблюдается некоторый рост цен относительно декабря прошлого года.
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 существенно 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 федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (общие стандарты оценки ФСО I – ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, а также в федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

В соответствии с требованиями ФСО V, п. 1-3, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

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.

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

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, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (ФСО V, п. 11.)

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

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.

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, 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, 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 представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п.4).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для объектов недвижимости единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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

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 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 I «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 предложениях продажи земельных участков, пригодных и не запрещенных под индустриальную застройку в области на дату оценки (см. выше раздел 2.11.5). Отсеяны аналоги с недостаточной информацией, с наличием существенной застройки, влияющей на стоимость, аналоги продающиеся в процессе банкротства, аналоги, возможные для перевода под жилую застройку.

Для окончательного расчета отобраны 6 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 13. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Объект	Земельный участок	Продается земля промышленного назначения, 6 га, Батайск, самарское ш	Продам землю промышленного назначения, 65.69 га, Грушевская	Продается земля промышленного назначения, 1,6 га, Ольгинская, красноармейская ул	Продажа земли промышленного назначения, 3,5 га, Синявское	Продается земля промышленного назначения, 1 га, Интернациональный	Продаем землю промышленного назначения, 2,56 га, Гуково
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности
Вид разрешенного использования участка	для производственных целей	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Адрес	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная, 2	Ростовская область, Батайск, самарское ш	Ростовская область, Аксайский район, станица Грушевская	Ростовская область, Аксайский район, станица Ольгинская, красноармейская ул	Ростовская область, Неклиновский район, село Синявское	Ростовская область, Октябрьский район, поселок Интернациональный	Ростовская область, Гуково
Зона	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Май 2021
Расположение (от города, км)	0						
Расположение (от облцентра, км)	210	15	36	25	40	90	110
Площадь, кв.м.	43 304	60 000	656 900	16 000	35 000	10 000	25 600
Площадь, га	4,33	6,00	65,69	1,60	3,50	1,00	2,56
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	центральные коммуникации						
Ж/д ветка	нет	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано	Не указано
Электроснабжение	есть	да	да	да	нет	да	да
Газ	есть	Не указано	Не указано	Не указано	нет	Не указано	Не указано
Вода	есть	да	да	Не указано	нет	Не указано	Не указано
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	23 000 000	150 000 000	5 500 000	10 500 000	4 000 000	8 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 833	2 283	3 438	3 000	4 000	3 125
Источник		https://rmd.move.ru/objects/p_rodatsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_60000_kvm_ploshchadyu_600_sotok_rostovskaya_bataysk_samarskoe_sh_9266630393/	https://rmd.move.ru/objects/p_rodatsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_656900_kvm_ploshchadyu_6569_sotok_rostovskaya_aksayskiy_grushevskoe_grush-evskaya_9265756202/	https://rmd.move.ru/objects/p_rodatsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_16000_kvm_ploshchadyu_160_sotok_rostovskaya_olgin-skaya_krasnoarmeyskaya_ul_9267069873/	https://rmd.move.ru/objects/p_rodatsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_35000_kvm_ploshchadyu_350_sotok_rostovskaya_nekli-novskiy_sinyavskoe_9265926770/	https://rmd.move.ru/objects/p_rodatsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_10000_kvm_ploshchadyu_100_sotok_rostovskaya_oktyabrskiy_9266775818/	https://rmd.move.ru/objects/p_rodatsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_25600_kvm_ploshchadyu_256_sotok_rostovskaya_gukovo_miliceyskaya_ul_6900922139/
Номер объявления		9266630393	9265756202	9267069873	9265926770	9266775818	6900922139

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
Цена предложения, тыс. руб/ га		3 833	2 283	3 438	3 000	4 000	3 125
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 833	2 283	3 438	3 000	4 000	3 125
3. Условия продажи	публичная оферта	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 833	2 283	3 438	3 000	4 000	3 125
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2024	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 833	2 283	3 438	3 000	4 000	3 125
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 105	1 849	2 785	2 430	3 240	2 531
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен к областному центру	0,72	0,84	0,84	0,84	0,84	0,72	0,61
Корректирующий коэффициент		0,86	0,86	0,86	0,86	1,00	1,18
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 661	1 585	2 387	2 083	3 240	2 988
Категория земель	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности
7. Разрешенное использование	для производственных целей	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		2 661	1 585	2 387	2 083	3 240	2 988
8. Величина участка, га	4,33	6,00	65,69	1,60	3,50	1,00	2,56
Диапазон площадей	2,5-5	5,0-10,0	более 10	1-2,5	2,5-5	1-2,5	2,5-5
Корректирующий коэффициент		1,15	1,22	0,86	1,00	0,86	1,00
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 060	1 934	2 053	2 083	2 786	2 988
9. Инженерные коммуникации							
Электричество	есть	да	да	да	нет	да	да
Газ	есть	Не указано	Не указано	Не указано	нет	Не указано	Не указано
Водоснабжение	есть	да	да	Не указано	нет	Не указано	Не указано
Корректирующий коэффициент		1,26	1,26	1,32	1,47	1,32	1,32
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 856	2 436	2 716	3 059	3 686	3 953
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,01	0,07	0,21	0,02	0,08	0,26
Скорректированная цена, тыс. руб/ га		3 856	2 436	2 716	3 059	3 686	3 953
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	3 300						
Расчет коэффициента вариации	Среднее	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Квадрат отклонения		308 901	745 698	341 195	58 106	149 311	426 571

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Среднее квадратов отклонений	338 297						
Среднее квадратичное отклонение	582						
Коэффициент вариации	0,18						

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
Электричество	есть	да	да	да	нет	да
Газ	есть	Не указано	Не указано	Не указано	нет	Не указано
Водоснабжение	есть	да	да	Не указано	нет	Не указано
Электричество		1	1	1	1,11	1
Газ		1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
Водоснабжение		1	1	1,05	1,05	1,05
Корректирующий коэффициент		да	да	да	нет	да

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		14 290
в том числе:			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:2	21 804,18	330,0	7 195
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:011 01 16:4	21 500,00	330,0	7 095

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.

В г. Пролетарск не выявлено предложений продажи сравнимых объектов недвижимости. Для обеспечения достоверной оценки принято решение расширить район анализа до пределов региона – Ростовской области.

В ходе анализа рынка недвижимости были исследованы данные о предложениях продажи объектов производственно–складской недвижимости с земельными участками в составе объекта, расположенных в области. Для окончательного расчета отобрано 7 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

Таблица 17. Описание аналогов объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Тип	Производственный комплекс (база)	Продается производственное помещение, 8000 м², Красный Сулин	Продам производственное помещение, 16100 м², Шахты	Продам производственное помещение, 11700 м², Сальск, промышленная ул, 8	Продаю склад, 700 м², Тацинская	Продаю производственное помещение, 6000 м², Азов, Инзенская улица, 3И	Продаем производственное помещение, 1000 м², 47 соток, Крым	Продаю производственное помещение, 900 м², Самарское, пер. островского, 48
Тип земель	земли населенных пунктов	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр	под инд. застр
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий	исп-е суц стр-ий
Площадь участка, га	4,330	0,800	8,400	3,700	0,320	6,000	0,470	1,200
Площадь участка, кв.м.	43 304	8 000	84 000	37 000	3 200	60 000	4 700	12 000
Общая площадь, кв.м.	10 173,80	1 350,00	16 100,00	11 700	700	6 000	1 000	900
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 сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Удаленность от облцентра, км	210	100	70	180	210	37	25	40
Населенный пункт	Пролетарск	Красный Сулин	Шахты	Сальск	Тацинская	Азов	Крым	Самарское
Местоположение	Ростовская область, Пролетарский район, г.Пролетарск, ул. Транспортная	Ростовская область, Красносулинский район, Красный Сулин	Ростовская область, Шахты	Сальский р-н г. Сальск промышленная ул 8	Ростовская область, Тацинский район, станица Тацинская	г. Азов Инзенская улица 3И	Ростовская область, Мясниковский район	Азовский р-н с. Самарское пер. островского 48
Дата продажи (предложения)	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024
Права на землю	собств							
Права на улучшения	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	да	да	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	нет	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет							
Источник		https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_8000_kv_m_rostovskaya_krasnosulinskiy_krasnosulinsko_e_krasnyy_sulin_buro_vaya_ul_10_69200462_23/	https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_16100_kv_m_rostovskaya_shahty_baltiyskaya_ul_27_691_6128362/	https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_11700_kv_m_rostovskaya_salskiy_promyshlennaya_ul_8_9267075782/	https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_700_kv_m_rostovskaya_tacinskoy_oktyabrskaya_ul_2_9262500651/	https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_6000_kv_m_rostovskaya_oblast_azov_9253639136/	https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_1000_kv_m_ploshchadyu_47_sotok_rostovskaya_oblast_myasnikovskiy_rayon_6915950404/	https://rmd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_pl/oschadyu_900_kv_m_rostovskaya_azovskiy_samarskoe_per_ostrovskogo_48_926779973_1/
Номер объявления		6920046223	6916128362	9267075782	9262500651	9253639136	6915950404	9267799731
Цена предложения, тыс. руб.		13 500	120 000	65 000	5 000	65 000	9 000	14 500
Удельная рыночная стоимость в расчете на кв.метр улучшений, руб.		10 000	7 453	5 556	7 143	10 833	9 000	16 111
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной		3 300	3 300	3 300	3 300	3 300	3 300	3 300

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
площади в месте расположения объекта оценки, за вычетом торго, тыс. руб./га								
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Кoeffициент, учитывающий уторговывание		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,00	1,00	0,85	0,85	1,17	1,17	1,17
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	1,00
Площадь участка, га	4,33	0,80	8,40	3,70	0,32	6,00	0,47	1,20
Диапазон площадей	2,5-5	до 1	5,0-10,0	2,5-5	до 1	5,0-10,0	до 1	1-2,5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,30	0,87	1,00	1,30	0,87	1,30	1,16
Скорректированная стоимость прав на земельный участок, руб. (без учета торго, с учетом состава прав и различия в площадях, в месте расположения аналога, с коммуникациями аналога)		5 291	3 543	3 452	4 483	4 133	4 666	5 527
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		4 233	29 758	12 771	1 434	24 799	2 193	6 632
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс.руб.		9 267	90 242	52 229	3 566	40 201	6 807	7 868
Цена предложения, руб./кв.м, без учета стоимости прав на земельный участок		6 864,6	5 605,1	4 464,0	5 093,6	6 700,2	6 807,1	8 742,0

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
Площадь для расчета, кв.м.	10 174	1 350	16 100	11 700	700	6 000	1 000	900
Цена предложения, руб./кв.м		6 865	5 605	4 464	5 094	6 700	6 807	8 742
Корректировка на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		6 865	5 605	4 464	5 094	6 700	6 807	8 742
1. Объем оцениваемых прав	собств							
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 865	5 605	4 464	5 094	6 700	6 807	8 742
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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 865	5 605	4 464	5 094	6 700	6 807	8 742
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		6 865	5 605	4 464	5 094	6 700	6 807	8 742

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена		5 972	4 876	3 884	4 431	5 829	5 922	7 606
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,18	1,18	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена		5 972	4 876	4 584	5 231	4 996	5 076	6 519
Площадь улучшений, кв.м.	10 174	1 350	16 100	11 700	700	6 000	1 000	900
Диапазон площадей	10000-15000	1000-3000	15000-20000	10000-15000	0-1000	5000-10000	1000-3000	0-1000
Корректирующий коэффициент		0,77	1,05	1,00	0,70	0,93	0,77	0,70
Скорректированная цена		4 599	5 120	4 584	3 661	4 647	3 909	4 563
Инфраструктура								
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	да	да	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	нет	да
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,323	1,000
Скорректированная цена		4 599	5 120	4 584	3 661	4 647	5 171	4 563
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		4 599	5 120	4 584	3 661	4 647	3 909	4 563
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		4 599	5 120	4 584	3 661	4 647	3 909	4 563
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м, округленно	4 400							
Расчет коэффициента вариации		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Квадрат отклонения		25 020	462 148	20 625	606 844	42 552	282 798	15 105
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	4 440							
Среднее квадратов отклонений	207 870							
Среднее квадратичное отклонение	456							
Коэффициент вариации	0,10							

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
Характеристика местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,72	0,72	0,72	0,61	0,61	0,84	0,84	0,84
Коэффициент АН/ОО	1,00	1,00	1,00	1,18	1,18	0,86	0,86	0,86
Коэффициент ОО/АН	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	1,17	1,17	1,17

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
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	да	да	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	нет	да
Электричество		1	1	1	1	1	1	1
Газ		1	1	1	1	1	1,26	1
Водоснабжение		1	1	1	1	1	1,05	1
Корректирующий коэффициент ОА/ОО		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,323	1,000
Корректирующий коэффициент ОО/ОА		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,756	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 13%. Корректирующий коэффициент составляет 0,87.

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.	4 400
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	44 764 720
То же, округленно, руб.	44 765 000

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%	152 532
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%	80 006
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%	1 344 619
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%	2 671 261
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	произв.	КС-2	удовл	1 032,3	1 032,3	0,0	1	1	1,000	0,70	0,702	5,39%	2 414 526
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	произв.	КС-1	удовл	1 745,2	1 745,2	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	13,03%	5 831 404
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	произв.	КС-2	удовл	5 400,8	5 400,8	0,0	1	1	1,000	1,00	1,002	40,31%	18 046 209
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	складское	КС-6	отличное	750,8	750,8	0,0	1	0,81	1,000	7,02	5,683	31,78%	14 224 441
Всего				10 174	9 300	874						100,00%	44 765 000

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.

В рамках настоящей оценки применен метод прямой капитализации.

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

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:

$$ПВД = S \times A,$$

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 площади³ 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.

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 13 предложения сдачи в аренду производственно-складских помещений в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью и в сельскохозяйственных районах. 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 сравнения⁴:

- 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);

³ Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti//101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитываемые конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принимались по среднему значению диапазонов.

⁴ 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.

- 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).

Таблица 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Производственные и складские помещения	Сдам склад, 600 м ² , Каменск-Шахтинский	Аренда производственного помещения, 1200 м ² , Новошахтинск	Сдаю склад, 550 м ² , 40 соток, Таганрог	Сдается производственное помещение, 2000 м ² , Белая Калитва, ул. машиностроителей, 34	Аренда склада, 5000 м ² , Кагальницкая	Аренда склада, 1155 м ² , Аглос	Аренда склада, 800 м ² , Ростов-на-Дону, шоссе на ул, 49в
Сегмент по назначению	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Пролетарск	Каменск-Шахтинский	Новошахтинск	Таганрог	Белая Калитва	Кагальницкая	Аглос	Ростов-на-Дону
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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Отопление	отапливаемые и неотапливаемые (см.ниже)	неотапл	отапл	неотапл	отапл	неотапл	отапл	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	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	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	10 174	600	1 200	550	2 000	5 000	1 155	800
Диапазон площадей	10000-15000	0-1000	1000-3000	0-1000	1000-3000	5000-10000	1000-3000	0-1000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.		150	167	118	150	110	173	200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.		1 800	2 004	1 416	1800	1320	2076	2400
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.		1 500	1 670	1 180	1500	1100	1730	2000
Факт сделки		предложение	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	на дату оценки	на дату оценки
Источник информации	описание объекта	https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_600_kv_m_rostovskaya_kamensk-shahtinskiy_zavodskaya_ul_60_9253080432/	https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1200_kv_rossovskaya_novoshahtinsk_Stepnaya_ul_12a_9259460220/	https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_550_kv_pl_oschadyu_40_sotok_rostovskaya_taganrog_kotlostroitel'naya_ul_39_9264975401/	https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_2000_kv_rossovskaya_belokalitvinsk_aya_kalitva_ul_mashinostroiteley_34_9266508583/	https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_5000_kv_rostovskaya_kagalnickiy_ostovskaya_oblast_aksayskiy_rayon_poselok_aglos_9257183690/	https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_1155_kv_rostovskaya_oblast_aksayskiy_rayon_poselok_aglos_9257183690/	https://rmd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_pl_oschadyu_800_kv_rostov-na-donu_mkr-n_zarechnaya_shosse_ynaya_ul_49v_9266285155/

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

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

Наименование	Ед.изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	руб./кв.м	1 500	1 670	1 180	1 500	1 100	1 730	2 000

Наименование	Ед.изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Корректировки по элементам сравнения:	–							
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	–	1,00	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	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	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	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	–	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Местоположение объекта	–	1,00	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	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	–	0,75	0,83	0,75	0,83	1,00	0,83	0,75
Физические характеристики объекта: наличие отопления	–	1,37	1,00	1,37	1,00	1,37	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды объекта-аналога, руб.	руб./кв.м	1 372	1 234	1 079	1 108	1 341	1 278	1 335
Участие в расчете	–	да	да	да	да	да	да	да
Расчет коэффициента вариации		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Квадрат отклонения		14 910	251	29 069	19 999	8 396	811	7 316
Среднее значение скорректированных цен, руб./кв.м	1 249							
Среднее квадратов отклонений	11 536							
Среднее квадратичное отклонение	107							
Коэффициент вариации	0,086							
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	1 249							
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,77							
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,48							
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	962							
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 849							

Наименование	Ед.изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
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.	11 493 605							

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 26).

Рынок в условиях кризиса. Справочник оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг.

Таблица 24. Средняя заполняемость производственных площадей, сдаваемых в аренду (процент занятых арендаторами арендопригодных площадей), по состоянию на 10 августа, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	70,4	67,5	60,0	75,0
2	г. Санкт-Петербург	76,7	75,0	75,0	85,0
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	69,4	75,0	60,0	75,0
4	города с численностью населения менее 1 млн. человек	69,5	75,0	60,0	75,0

Рис. 17. 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:

$$\text{NOI} = \text{EGL} - (\text{FE} + \text{VE} + \text{RR}),$$

- 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).

Размер постоянных операционных расходов собственника принят в доле от потенциального валового дохода по справочным данным (среднее значение доверительного интервала). Скан страниц источника справочных данных приведен ниже.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

8.3. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

Границы расширенного интервала «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах

Таблица 42

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	11,9%	27,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	21,8%	13,8%	29,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	13,6%	31,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	9,5%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	12,6%	28,0%

Рис. 18. Норматив операционных расходов собственника к чистой арендной ставке (потенциальному валовому доходу). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода

приведен ниже (Таблица 26).

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 11,0%.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 37

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

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

Таблица 38

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	7,9%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,2%	7,9%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства ²⁶	11,9%	8,3%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,7%	7,1%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,7%	8,2%	15,1%

Рис. 20. 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 26. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Скидка на недозагрузку	30,00%	Справочник оценщика недвижимости. Рынок в условиях кризиса. Доходный подход, 2022
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, %	30,00%	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	37 936 203	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	15	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	24,00%	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%

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
		(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, %	11,00%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936 , округленно
Величина ежегодных отчислений, руб.	264 630	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	11 493 605	
Общие потери по объекту оценки, %	30,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	8 045 524	ДВД = ПВД *(1-%потерь)
Расчет постоянных операционных расходов		
Постоянные операционные расходы собственника, к чистой арендной ставке, %	19,50%	
Сумма постоянных операционных расходов, руб.	2 241 253	ОР(Пер) = ПВД*%ОР(Пост)
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	2 241 253	
Резерв на замещение, руб.	264 630	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	5 539 641	
Ставка капитализации	11,00%	Справочник оценщика недвижимости
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, в рамках доходного подхода, руб., без НДС	50 360 000	

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 27. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС
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: 61:31:011 01 16:2	13,9%	7 022 891	7 022 891
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	0,2%	124 450	149 340
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	0,1%	65 072	78 086
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	2,2%	1 094 022	1 312 827
Всего по объекту		8 306 435	8 563 144
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: 61:31:011 01 16:4	13,8%	6 925 283	6 925 283
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	4,3%	2 172 590	2 607 108
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	3,9%	1 964 360	2 357 232
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	9,4%	4 742 932	5 691 519

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	29,1%	14 678 606	17 614 328
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	23,0%	11 569 794	13 883 752
Всего по объекту		42 053 565	49 079 221
Всего	100,0%	50 360 000	57 642 365

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов (ФСО V, п.3).

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

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.

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 28. 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 – размещения промышленных объектов (для производственных целей). Площадь: 21804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0002	7 195 000	7 022 891	1	0	7 195 000
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-002	153 000	149 340	1	0	153 000

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.
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-003	80 000	78 086	1	0	80 000
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/027/2005-001	1 345 000	1 312 827	1	0	1 345 000
Всего по объекту	8 773 000	8 563 144	1	0	8 773 000
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1:		0			
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	7 095 000	6 925 283	1	0	7 095 000
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-247	2 671 000	2 607 108	1	0	2 671 000
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-245	2 415 000	2 357 232	1	0	2 415 000
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-246	5 831 000	5 691 519	1	0	5 831 000
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61-61-37/021/2005-244	18 046 000	17 614 328	1	0	18 046 000
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	14 224 000	13 883 752	1	0	14 224 000
Всего по объекту	50 282 000	49 079 221			50 282 000
Всего	59 055 000	57 642 365			59 055 000

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 29. 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.	59,1
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	48,1
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	70,0

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 48,1–70,0 млн. руб.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 20.12.2024 составляет округленно:

59 055 000,00

(Пятьдесят девять миллионов пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

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

51 594 166,66

(Пятьдесят один миллион пятьсот девяносто четыре тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 66 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 30. 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: 61:31:0110116:2	7 195 000,00	–	7 195 000,00
Здание электростанции, производственное, площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3090	153 000,00	25 500,00	127 500,00
Здание насосной, производственное, площадью 32,8 кв.м. Литер Щ. Этажность 1. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3089	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:3093	1 345 000,00	224 166,67	1 120 833,33
Всего по объекту	8 773 000,00	263 000,00	8 510 000,00
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: 61:31:0110116:4	7 095 000,00	–	7 095 000,00
Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0000000:2429	2 671 000,00	445 166,67	2 225 833,33
Главный корпус, производственное, общей площадью 1032,3 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:75	2 415 000,00	402 500,00	2 012 500,00
Разборочный цех, производственное, общей площадью 1745,2 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:76	5 831 000,00	971 833,33	4 859 166,67
Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5400,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:77	18 046 000,00	3 007 666,67	15 038 333,33
Здание склада, нежилое здание, площадь 750,8 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:0110116:83	14 224 000,00	2 370 666,67	11 853 333,33
Всего по объекту	50 282 000,00	7 197 833,34	43 084 166,66
Всего	59 055 000,00	7 460 833,34	51 594 166,66

Генеральный директор
ООО «Ваш юриконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно–складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2022;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2021. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2022;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2022. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2022;
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.: 2021;
6. Справочник расчетных корректировок (СРК) под ред. к.т.н. Е.Ю.Яскевича, изд. ООО «НПЦПО», Москва, 2022.

Нормативные и правовые акты

7. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
8. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
10. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
11. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
12. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. No200;
13. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО No 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года No 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года No 200;
15. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
16. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

17. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
18. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
19. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).
20. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Ростовской области, <http://www.don-agro.ru/>

21. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
22. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта
(<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
23. Портал Multilisting.Ru
24. Портал Move.Ru
25. Иные ресурсы Интернета (см по тексту отчета).

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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



Земельный участок 61 31 110116 0004



Земельный участок 61 31 110116 0004



Земельный участок 61 31 110116 0004



Земельный участок 61 31 110116 0002



Земельный участок 61 31 110116 0002



Земельный участок 61 31 110116 0004



Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Литер А1 Административный корпус



Литер А3 Главный корпус



Литер А4, А5 Приемо -сдаточный цех



Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Литер А4, А5 Приемо сдаточный цех



Литер А4, А5 Приемо-сдаточный цех



Литер Аа Разборочный цех



Литер Аа Разборочный цех



Литер Аа Разборочный цех



Литер Б Здание склада



Литер ДнД д Здание Производственного склада



Литер ДнД д Здание Производственного склада



Литер Щ Здание насосной



Литер Я Здание электростанции



Лит. А1 Административный корпус



Лит. А3 Главный корпус



Лит. А4,А5 Приемно-сдаточный цех



Лит. А4,А5 Приемно-сдаточный цех



Лит. Аа Разборочный цех



Лит. Аа Разборочный цех



Лит. Б Здание склада



Лит. Д,нД,д Здание
производственного склада



Лит. Д,нД,д 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_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_60000_kv_kv_ploschadyu_600_sotok_rostovskaya_bataysk_samarskoe_sh_9266630393/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продается земля промышленного назначения, 6 га, Батайск, самарское ш" (Industrial land for sale, 6 ha, Bataysk, Samarskoye Sh). The price is listed as 23,000,000 RUB, or 3,833,333 RUB per hectare. The location is Bataysk, Samarskoye Sh. The listing was updated on November 19th at 02:44. A large photo shows a paved area with trees and a utility pole. To the right, there is a contact card for Алексей Николаев, a real estate agent, with a phone number +7 (918) 540-56-43. Below the main photo, there are several smaller images and a table with details. The table includes: Price: 23,000,000 RUB; Area: 6 ha; Date of publication: November 19th; Date of update: today at 02:44; Type of object: industrial; Type of announcement: secondary; ID: 926-663-039-3. There is also a description in Russian and a "Узнать больше" (Learn more) button. On the right side of the page, there are several advertisements, including one for a KWEESTAR engine and another for a heating system.

Продается земля промышленного назначения, 6 га, Батайск, самарское ш

23 000 000 ₽ цена за га
3 833 333 ₽ руб дол евро

19 ноября 11 (+4 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:44

Алексей Николаев
Контроль Доходной Недвижимости
«Паршинь и сотоварищи»
+7 (918) 540-56-43
Показать телефон

МОЩНЫЙ ДВИГАТЕЛЬ 2.0Т 238 ЛС.!
KWEESTAR

Цех из сэндвич-панелей от 35 000р/м². Рассчитайте онлайн
От 500 м². Цех из сэндвич-панелей за 3 недели. Рассчитайте стоимость!
Узнать больше

Итаprom.com
Отапливайте 1 000м2 за 50 000 Р/месяц. Без разрешений!
Выезд инженера с тепловизором бесплатно!
Гарантия до 5 лет. Допуски СРО. 700+ объектов. Неизменная смета по договору. Лизинг
Проект отопления >
700+ выполненных работ >
Допуски СРО >
Гарантия 3 года >
Узнать больше

Цена:	23 000 000 ₽	Площадь участка:	6 га
Цена за га:	3 833 333 ₽	Дата публикации:	19 ноября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 02:44
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-663-039-3

Описание
В продаже 6 га пром. назначения под вредное производство или склады в пос. Мокрый Батай (находится сразу за гор. Батайск). Участок 6 га: 3,5 га в собственности, переведенный в пром. назначение и 2,5 га в аренде, через год можно выкупить в собственность - на данный момент сельхозназначения. Подъезд до самого участка асфальтированный. Свет на участке, вода скважина. Зона по ПЗЗ С-3: зона размещения отходов производства и потребления.
2) Северный обход 3,8 га уже пром. назначения, с прямым выходом на трассу (есть официальный съезд по документам). В собственности. -67 млн.р.
Беру на продажу абсолютно любые объекты в Краснодарском крае, респ. Крым, Ростов-на-Дону. (Предлагайте).
20 лет успешной работы в сфере недвижимости. Николаев Алексей.

Большее количество информации на сайте

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_656900_kvm_ploschadyu_6569_sotok_rostovskaya_aksayskiy_grushevskoe_grushevskaya_92657562_02/

Продам землю промышленного назначения, 65.69 га, Грушевская

150 000 000 ₽ цена за га
2 283 453 ₽ цена за сотку

Аксайский р-н ст-ца Грушевская
полный адрес

5 ноября 19 (44 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:39

Вечеслав Николаенко
Вечеслав Николаенко Бизнес-консалтинг «Литвинова и партнёры»
+7 (989) 700-91-68
Показать телефон

Промышленного назначения в продажу

Цена:	150 000 000 ₽	Площадь участка:	65.69 га
Цена за га:	2 283 453 ₽	Дата публикации:	5 ноября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 02:39
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-575-620-2

Описание

От собственника!
Без комиссий!!!
Продается участок 65.69 Га (6 569 соток).
Рядом с трассой М4 Дон (800 метров фасад вдоль трассы).
Установлена подстанция на 1 мВт.
Подведено водоснабжение 300м3/сутки.
Газопровод высокого давления проходит в 380 метрах от участка.
Согласован съезд к участку с «Автодора».
Возможен торг.

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_16000_k_vm_ploschadyu_160_sotok_rostovskaya_aksayskiy_olginskoe_olginskaya_krasnoarmeyskaya_ul_9267069873/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н. Аксайский — ст.ц. Ольгинская

Продается земля промышленного назначения, 1.6 га, Ольгинская, красноармейская ул

5 500 000 ₪ цена за га 3 437 500 ₪

Акса́йский р-н ст.ц. Ольги́нская красноармейская ул
полный адрес

26 ноября (+5 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:56

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Елена
Елена
+7 (977) 088-90-94
Показать телефон

SYDNEY PRIME **ФСК**
ПРИВАТНЫЕ ДОМА
10 минут от Сити

CafeStore
Всё для кофейни с выгодой до 40%

мангазея-на-речном.рф **РЕКЛАМА**
«Мангазея на Речном». Квартыры у набережной от 16,1 млн
Узнать больше

Промышленного назначения в продажу

Цена:	5 500 000 ₪	Площадь участка:	1,6 га
Цена за га:	3 437 500 ₪	Дата публикации:	26 ноября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 01:56
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-706-987-3

Описание
Продам участок рядом со ст.Ольгинская, от станции 800метров, рядом участок промназначения

земcomfort.ru **РЕКЛАМА**
Земельные участки промназначения
Выгодные условия покупки без посредников. Рассрочка без %
Узнать больше

Информация

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_35000_kvm_ploschadyu_350_sotok_rostovskaya_neklinovskiy_sinyavskoe_9265926770/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н Неклиновский — с. Синявское

Продажа земли промышленного назначения, 3.5 га, Синявское

10 500 000 ₺ цена за га
3 000 000 ₺ руб [дол](#) [авсо](#)

[Неклиновский р-н, с. Синявское](#)
полный адрес

[Добавить в избранное](#)

8 ноября 12 (+4 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:56

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Андрей
Андрей
+7 (958) 474-38-14
[Показать телефон](#)

Купите промышленную землю
40 км от МКАД • Развитая инфраструктура • Выгодная рассрочка • Коммуникации • Юридическое сопровождение
[Узнать больше](#)

Промышленного назначения в продажу

Цена:	10 500 000 ₺	Площадь участка:	3.5 га
Цена за га:	3 000 000 ₺	Дата публикации:	8 ноября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 01:56
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-592-677-0

Описание
Продается участок 350 соток. Земли поселений, находится на въезде в село. Фасад выходит на асфальтированную дорогу, газ, электричество, питьевая вода по меже. Можно разделить. Торг. Собственник.

Больше информации на сайте рекламодателя
[Подробнее](#)

Информация
https://log.bumlam.com/new/c/Cgqkvq0o3mIJPBDU_-33Dhiy5uCb6... Ростовская область, цена 10 500 000 руб.

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_k_vm_ploschadyu_100_sotok_rostovskaya_oktyabrskiy_krasnokutskoe_internacionalnyy_92667_75818/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н. Октябрьский — п. Интернациональный

Продается земля промышленного назначения, 1 га, Интернациональный

4 000 000 ₪ цена за га
4 000 000 ₪
руб дол евро

Октябрьский р-н, п. Интернациональный
полный адрес

21 ноября 21 (+7 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:45

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Пользователь Собственник
+7 (988) 951-02-83
Показать телефон

ДОСТАВКА ЗАКАЗОВ ИЗ ЛЕМАНА ПРО В ПВЗ ЗА 1 ₪

РЕКЛАМА
#mokrenko-vsena4.ru
Имплантация лазером без швов и разрезов. За 1 день!
от 99 000 ₪
Рассрочка 0% до 12 месяцев. Без переплат!
Без костной пластики. Минимум вмешательств. Ускоренное восстановление. Прием 0 ₪.
Цены на имплантацию челюсти >
Расчитать стоимость >
Узнать больше

Купите промышленную землю
Выгодные условия покупки без посредников. Рассрочка без % Рядом с МКАД
Узнать больше

Промышленного назначения в продажу

Цена:	4 000 000 ₪	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	4 000 000 ₪	Дата публикации:	21 ноября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	сегодня в 02:45
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-677-581-8

Описание
Продажа участка 1 Га. под ваш бизнес, Земли поселений (земли населенных пунктов), Объекты коммунально-складского назначения, придорожный сервис! Территория 7,2 Га, Общий въезд, можем отмежевать необходимый вам участок! Фасад дорожке!

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ
ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_8000_kvm_rostovskaya_krasnosulinskiy_krasnosulinskoe_krasnyy_sulin_burovaya_ul_10_6920046223/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н. Красносулинский — г. Красный Сулин

Продается производственное помещение, 8000 м², Красный Сулин

13 500 000 Р цена за м² 1 688 Р

руб дол евро

2 марта (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:57

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Пользователь Собственник
+7 (961) 296-84-95
[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА - 07.04.2024
28.11 - 11.12
супер лента
Alpen Gold Alpen Gold
-48%
54 руб 104 руб
ШОКОЛАД ALPEN GOLD
Адрес: ООО «Алпена» (ИНН 6010000000), 461100, Ростовская обл., Красносулинский р-н, с/пос. Ленинское, ул. Свердлова, д. 20, Титовка, 6.

РЕКЛАМА
Яндекс Плюс 7 дней бесплатно 18+

ПП в продажу

Цена:	13 500 000 Р	Дата публикации:	2 марта
Цена за м²:	1 688 Р	Дата обновления:	сегодня в 01:57
Тип объекта:	пп	ID:	692-004-622-3
Общая площадь:	8000 м²		

Описание

Продать или сдать в аренду производственную базу, где можно разместить торговые площади, высота в боксах 6 м - 1350 м2, высота ворот 4,5 м, кантора 2 этажа с ремонтом, газовое отопление, проходная, строения и земля в собственности, земельный участок 80*100=8000м2, электроэнергия 380 мощность, давление газа среднее заведено на территорию базы, вода скважина, от трассы М-4 Дон - 7км. Аренда оговаривается отдельно от 15т.р. Фотографии соответствуют на сообщения отвечаю редко лучше звоните, отнеситесь с пониманием.

РЕКЛАМА
Яндекс Плюс С опцией «Путешественникам» от Яндекс Плюса 300 руб 18+

Информация

Продается ПП площадью 8000 кв.м. Ростовская область, цена 13 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

Аналог 2

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_16100_kvm_rostovskaya_shahty_baltiyskaya_ul_27_6916128362/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — г. Шахты

Продам производственное помещение, 16100 м², Шахты

120 000 000 ₽ цена за м² 7 453 ₽ г. Шахты
руб дол евро полный адрес

21 декабря 2023 126 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:05 Пожаловаться Заметка Печать PDF

Руслан Яцкиий
 IRES GROUP Производственная Недвижимость
 +7 (980) 720-41-54
 Показать телефон

parametr деловые для бизнеса
 Купить помещение под производство на юго-западе Москвы
 Рассрочка - Близость МКАД и ЦКАД - Первый взнос от 10% - Класс А
 Узнать больше

ПП в продажу

Цена:	120 000 000 ₽	Дата публикации:	21 декабря 2023
Цена за м²:	7 453 ₽	Дата обновления:	сегодня в 02:05
Тип объекта:	пп	ID:	691-612-836-2
Общая площадь:	16100 м²		

Описание
 ID 23147

Более 250 производственных объектов на сайте компании IRES GROUP.

Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ.

Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссий.

Продается производственный комплекс, общей площадью строений более 16 000 м2 на земельном участке 8,4 га.

Общая площадь: 16 100 м2
 Производственные помещения: 15 600 м2
 Офисные помещения: 500 м2
 Земельный участок: 8,4 га
 Высота потолков: 6 м

Коммуникации:
 Водопровод: есть

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_11700_kv_m_rostovskaya_salskiy_salsk_promyshlennaya_ul_8_9267075782/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н. Сальский — г. Сальск

Продам производственное помещение, 11700 м², Сальск, промышленная ул, 8

65 000 000 Р цена за м² 5 556 Р

Сальский р-н г. Сальск промышленная ул. 8

26 ноября 20 (4+ за сегодня) Обновлено сегодня в 02:26

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Виталий
Регион Бизнес Недвижимость
+7 (958) 492-46-97
Показать телефон

Арендуйте морской контейнер под склад
4.3 Рейтинг организации
Узнать больше

ПП в продажу

Цена:	65 000 000 Р	Дата публикации:	26 ноября
Цена за м²:	5 556 Р	Дата обновления:	сегодня в 02:26
Тип объекта:	пп	ID:	926-707-578-2
Общая площадь:	11700 м²		

Описание

Продается производственная площадка «Мясокombинат» площадью 137,3 кв. м на земельном участке площадью 3,7 га по адресу Сальск, Ростовская область, Промышленная улица, 8

Характеристики и преимущества:

- площадка огорожена и находится под охраной
- площадь зданий: от 137,3 кв м до 11 700 кв.м
- на территории размещены административный корпус, столовая, производственные, складские корпуса и сети коммуникации (электричество, отопление, водоснабжение, водотведение)
- площадь земельного участка 3,7 га, территория заасфальтирована, в собственности
- Ж/Д пути подходят через территорию производственной площадки, не в собственности возможна аренда по договоренности с соседней базой
- электроснабжение: 530 кВт Газоснабжение: 2 300 куб.м
- водоснабжение: 320 куб.м./сут. (2 скважины)
- канализация центральная 320 куб.м./сут

yandex.ru/.../WYCeJ_zOoVX2Ldgo0QqG07FTSZa8X9jnYKFs4F2Q05I2... 61:57:0010904:1

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_700_kvm_rostovskaya_tacinskiy_tacinskoe_tacinskaya_oktyabrskaya_ul_2_9262500651/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н Тацинский — ст-ца Тацинская

Продаю склад, 700 м², Тацинская

5 000 000 ₪ цена за м²
руб [дол](#) [евро](#) 7 143 ₪

Тацинский р-н ст-ца Тацинская
полный адрес

17 сентября 53 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:34

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Пользователь Собственник
+7 (958) 797-83-58
[Показать телефон](#)

Алтайские банные чаны для купания!
от 59 900 ₪ **-29%** 42 900 ₪
% Скидка 5% на банный чан по промокоду СБЧ5
[Узнать больше](#)

Знакомства для взрослых людей кому за 40+
[Узнать больше](#)

Таунхаус 75 м2 + мансарда 37 м2, Новорижское ш. 24 км...
14 400 000 ₪
[Узнать больше](#)

SKY VIEW W
АДЪЮТАМЕНТЫ ЭЛИТИЙНОГО ТИПА В СЕРДЦЕ МОСКВЫ
ДОМА СДАНЫ
НОВОГОДИНИЕ СКИДКИ
СКИДКА ДО 10% НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
МОСКОВСКИЕ ПИЛЛЕРС И ПИЛЛЕРСЫ
ДЕКОРАТИВНЫЙ САЙТЕ НАШ ДОМ

Склад в продажу

Цена:	5 000 000 ₪	Дата публикации:	17 сентября
Цена за м²:	7 143 ₪	Дата обновления:	сегодня в 02:34
Тип объекта:	склад	ID:	926-250-065-1
Общая площадь:	700 м²		

Описание

Складское помещение под любое назначение 700 кв.м, полы асфальт, проведено электричество 380,220вт.,сухое,подземд асфальт,принадлежащий земельный участок 3200кв.м.рядом проложен водопровод 30м, железная дорога и элеватор 500м,авто-логистика дороги направление г. Константиновск,г. Ростов, г. Волгоград.

Больше информации на сайте рекламодателя
[Подробнее](#)

Информация

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_6000_kv_m_rostovskaya_oblast_azov_9253639136/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — г. Азов

Продаю производственное помещение, 6000 м², Азов, Инзенская улица, 3И

65 000 000 Р цена за м² 10 833 Р

г. Азов
Инзенская улица 3И

24 мая 54 (+3 за сегодня) Обновлено 7 декабря

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Регион Бизнес Недвижимость Ро...
Регион Бизнес Недвижимость Ростов-на-Дону
+7 (988) 950-63-58
Показать телефон

mitralab-bazal.ru
Базальная имплантация у врачей со стажем более 25 лет
Узнать больше

privateinvest.pro
Куплю Ваше ООО дорого и законно за 3 дня. Инвестор!
Сделка у нотариуса. Выплата задатка. Оплата наличными. Выкуп по максимальной цене!
Узнать больше

От 1000м²
производство-финансирование

night-industrial.ru
Продажа помещений под производство класса А (от 1000 м²)
% Выгода до 30% – на этапе строительства!
Смотреть

ПП в продажу

Цена:	65 000 000 Р	Общая площадь:	6000 м ²
Цена за м ² :	10 833 Р	Дата публикации:	24 мая
Этаж:	1/1	Дата обновления:	7 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	925-363-913-6

Информация о доме

Адрес: г. Азов Инзенская улица 3И

Количество этажей: 1

Описание

Производственно-складской комплекс площадью 6000 кв. м на участке 60 соток по адресу Азов, Ростовская область, переулок Некрасова, 37

Характеристики и преимущества:

- кадастровый номер: 61:45:00 0072:01:01
- комплекс состоит из складов ангарного типа, отдельно стоящие здания, офисы
- расположен на земельном участке площадью 60 соток
- категория земель: Земли населенных пунктов
- комплекс находится на территории бывшей обувной фабрики
- рядом расположена ж/д ветка

Субстанция
премьера фильма
okko

Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1000_kvm_ploschadyu_47_sotok_rostovskaya_oblast_myasnikovskiy_rayon_6915950404/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продаем производственное помещение, 1000 м², 47 соток, Крым" (Selling production facility, 1000 m², 47 acres, Crimea). The price is listed as 9,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the industrial building, a contact card for Sergey Grishin, and several promotional banners for other services like land purchase and film premieres.

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н. Мясниковский — с. Крым

Продаем производственное помещение, 1000 м², 47 соток, Крым

9 000 000 ₽ цена за м² 9 000 Р Мясниковский р-н с. Крым полный адрес [Добавить в избранное](#)

руб [доп](#) [ввод](#) [Показать телефон](#)

20 декабря 2023 164 (+3 за сегодня) Обновлено вчера в 03:12 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Сергей Гришин
Компания по управлению недвижимостью ТИТУЛ
+7 (900) 284-69-55
[Показать телефон](#)

СЕРИЯ
СУБСТАНЦИЯ
[смотреть](#) 18+

ПРЕМЬЕРА ФИЛЬМА
ökker Бесплатно в подписке [Пробить](#)

ПРОМО
Купите землю промышленного назначения в МО под бизнес!
Земельные участки с оптимальными и быстрыми условиями для старта вашего бизнеса
[Узнать больше](#)

ПП в продажу

Цена:	9 000 000 Р	Площадь участка:	47 соток
Цена за м²:	9 000 Р	Дата публикации:	20 декабря 2023
Тип объекта:	пп	Дата обновления:	вчера в 03:12
Общая площадь:	1000 м²	ID:	691-595-040-4

Информация о доме

Адрес: Ростовская область, Мясниковский район

Количество этажей: 1

Описание

Продано производственно-складскую базу. Помещение 1000 кв.м. в отличном состоянии, ТП на 400 кВт, строения и участок 50 соток в собственности физлица. Возможна продажа с оборудованием за 20 000 000рублей. При звонке укажите номер 4001364

hideOUT **ЦЕНА МОСТ С ВЫСОКОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ НА 22 ЭТАЖЕ**

d-a.ru **Собственный парк с 15 зонами для отдыха и спорта. Закрытая территория.**

Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_900_kv_m_rostovskaya_azovskiy_sama
rskoe_per_ostrovskogo_48_9267799731/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н. Азовский — с. Самарское

Продаю производственное помещение, 900 м², Самарское, пер. островского, 48

14 500 000 ₽ цена за м² 16 111 ₽

Азовский р-н, с. Самарское
пер. островского, 48

7 декабря 11 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:58

Пожаловаться Заметки Печать PDF

Пользователь Собственник
+7 (958) 476-62-02
Показать телефон

От 1000 м² класс А light-industrial.ru РЕКЛАМА

Продажа помещений под производство класса А (от 1 000 м²)
Узнать больше

ПП в продажу

Цена:	14 500 000 ₽	Дата публикации:	7 декабря
Цена за м²:	16 111 ₽	Дата обновления:	сегодня в 01:58
Тип объекта:	пп	ID:	926-779-973-1
Общая площадь:	900 м²		

Описание

Мясоперерабатывающий комбинат (срочная продажа)(бойня),место приема скота , хранение , место убоя скота , цех обвалки , холодильники 3 а так же глубокой шоковой заморозки , магазин свой , своя подстанция 400 кВ , своя скважина , столовая , раздевалка , кабинеты разного типа , колбасных цех , есть все для того чтобы начать работать , все работает, земля 1,2 га все в собственности, хороший торг , можно обговорить и рассрочку , или обмен на автомобиль хорошего класса на эту сумму !!

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА РЕКЛАМОДАТЕЛЬ ООО «ИТ-РАЗВИТИЕ» ЗАСТРОЙЩИК С/С «УЛАНСОН-ТЕХ» ПРОЕКТИВНАЯ ДЕЛОВИЖИЯ НА САЙТЕ НАИДОМА.РФ ММН «ВАРШАВСКИЕ ВОРОТА» ИПОТЕКА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ БАНКОМ ВЕБ ПЛАС РАМЕР ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ПЛАТЕЖА РАССЧИТЫВАЕТСЯ КОЭФФИЦИЕНТ МИНИМАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В В 781 350 РУБ. СО СРОКОМ КРЕДИТА НА 30 ЛЕТ ПОС ОТ 0,4% ДО 2,222% СТАВКА ОТ 2,99% ДО 7 ЛЕТ ДАЛЕЕ 6% ПЕРИОД КРЕДИТ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ БАНКА № 1076 ОТ 06.05.2016 ПОЛНОЕ УСЛОВИЕ АКЦИИ: HTTP://WWW.DEV.RU/PPROMOSITY

Аналоги аренды

Аналог 1

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_600_kvm_rostovskaya_kamensk-shahtinskiy_zavodskaya_ul_60_9253080432/

Сдам склад, 600 м², Каменск-Шахтинский

90 000 Р цена за м²
руб дол евро 150 Р в месяц

17 мая 46 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:10

Алла
Собственник
+7 (958) 471-22-94
[Показать телефон](#)

Цена:	90 000 Р в месяц	Дата публикации:	17 мая
Цена за м²:	150 Р	Дата обновления:	сегодня в 02:10
Тип объекта:	склад	ID:	925-308-043-2
Общая площадь:	600 м²		

Описание

сдаётся в аренду складское помещение S 100 м2, высотой 7 м, воротами, с возможностью въезда большегрузного автомобиля. Внутри помещения располагаются полки на высоте 1,5 м.

При складская территория 600м2, асфальтированная с возможностью отдельного въезда большегрузного автомобиля.

Информация

Аналог 3

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kvm_ploschadyu_40_sotok_rostovskaya_taganrog_kotlostroitel'naya_ul_39_9264975401/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — г. Таганрог

Сдаю склад, 550 м², 40 соток, Таганрог

65 000 Р цена за м² 118 Р
руб [доп](#) [авво](#) в месяц

г. Таганрог
полный адрес

24 октября 16 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:23

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Мария
КАБИЦКИЙ и Ко
+7 (923) 998-44-90
[Показать телефон](#)

Яндекс Афиша
до **50%**
КЕШБЭК БАЛЛАМИ
ПО КАРТЕ ПЭИ
ЗА БИЛЕТЫ
Службской Яндекс Плюс
[Купить билеты](#)

Аренда складских помещений
[Узнать больше](#)

Склад в аренду

Цена:	65 000 Р в месяц	Площадь участка:	40 соток
Цена за м²:	118 Р	Дата публикации:	24 октября
Тип объекта:	склад	Дата обновления:	сегодня в 02:23
Общая площадь:	550 м²	ID:	926-497-540-1

Описание
Сдается ангар площадью 550 кв.м., Н - 5 метров, 40 сот.
Аренда 65000 рублей + электроэнергия.
Земельный участок 40 соток (квадратный).
Аренда 60000 рублей.
БЕЗ КОМИССИИ АГЕНТСТВУ.

МТК «Гранд» - найдется всё!
Всё для создания уюта: мебель для гостиных, спален, прихожих и кухонные гарнитуры

Аналог 4

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_2000_kvm_rostovskaya_belokalitvinskiy_belokalitvinskoe_belaya_kalitva_ul_mashinostroiteley_34_9266508583/

move.ru Ростовск... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полезное

Недвижимость на Move.ru — Ростовская область — р-н. Белокалитвинский — г. Белая Калитва

Сдается производственное помещение, 2000 м², Белая Калитва, ул. машиностроителей, 34

300 000 ₪ цена за м²
150 ₪
руб дол евро в месяц

Белокалитвинский р-н, г. Белая Калитва
ул. машиностроителей, 34

17 ноября 14 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:26

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Пользователь
Пользователь
+7 (958) 477-05-19
Показать телефон

РЕКЛАМА - МЕДИАЗИДЕР
KÜCHENLAND HOME
Посуда и текстиль для дома

НОВОГОДНЯЯ КОЛЛЕКЦИЯ ПОСУДЫ И АКСЕССУАРОВ!
"Новогодняя коллекция посуды и аксессуаров" - это идеальный подарок для близких и друзей. Коллекция включает в себя: тарелки, чашки, стаканы, бокалы, вазы, подсвечники, свечи, украшения и многое другое. Все предметы выполнены из высококачественных материалов и имеют оригинальный дизайн. Коллекция идеально подойдет для праздничного стола и подарков.

РЕКЛАМА - МЕДИАЗИДЕР
Ренни
Скидка -30% на Ренни

Аренда складских помещений
Контейнерное хранение. Попробуйте месяц бесплатно! Круглосуточно.
Узнать больше

ПП в аренду

Цена:	300 000 ₪ в месяц	Дата публикации:	17 ноября
Цена за м²:	150 ₪	Дата обновления:	сегодня в 02:26
Тип объекта:	пп	ID:	926-650-858-3
Общая площадь:	2000 м²		

Описание
Сдается 2 этажа бывшей швейной фабрики. Расчитано на 300 человек. С ремонтом и технологическим оборудованием. 2 этажа размером 30 х 30 метров, и дополнительные площади на третьем этаже.

РЕКЛАМА - МЕДИАЗИДЕР
БЦ TALLER - выгода до 25% на офисы площадью от 300 м²
Узнать цену

Информация

Аналог 5

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_5000_kv_m_rostovskaya_kagalnickiy_kagalnickoe_kagalnickaya_kolcovskiy_per_82_6917841845/

Аренда склада, 5000 м², Кагальницкая

550 000 ₪ цена за м²
110 ₪ цена за м²
руб доп авво в месяц

Кагальницкий р-н ст-ца Кагальницкая
полный адрес

1 февраля 107 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:02

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Бутенко Иван Романович
ИП Бутенко И.Р.
+7 (958) 476-76-03
Показать телефон

Аренда однокомнатной квартиры. Снимите выгодно на Циан
Квартиры и дома на любой вкус. Подбор по параметрам, цены, удобный поиск.
Узнать больше

Склад в аренду			
Цена:	550 000 ₪ в месяц	Дата публикации:	1 февраля
Цена за м²:	110 ₪	Дата обновления:	сегодня в 02:02
Тип объекта:	склад	ID:	691-784-184-5
Общая площадь:	5000 м²		

Описание

Сдается складская база от собственника. Без комиссии!

- + Удобный подъезд для грузового транспорта.
- + Собственная подстанция.
- + Подведены газ и вода.
- + Полы асфальт
- + С учетом 2го этажа складская площадь более 8000м2!
- + Грузовые подъемники.
- + Территория базы 10450м2 Покрытие асфальт и бетон.
- Предусмотрен обеспечительный платеж.

Аналог 6

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1155_kvm_rostovskaya_oblast_aksay_skiy_rayon_poselok_aglos_9257183690/

Аренда склада, 1155 м², Аглос

200 000 ₪ цена за м²
173 ₪ руб дод ввоз в месяц

Акса́йский р-н, п. Аглос полный адрес

22 марта 30 (+3 за сегодня) Обновлено 18 сентября

Собственник
Собственник
+7 (918) 542-11-41
Показать телефон

Аренда складских помещений
4.3 Рейтинг организации

Склад в аренду

Цена:	200 000 ₪ в месяц	Общая площадь:	1155 м²
Цена за м²:	173 ₪	Дата публикации:	22 марта
Этаж:	1/1	Дата обновления:	18 сентября
Тип объекта:	склад	ID:	925-718-369-0

Информация о доме

Адрес: Ростовская область, Аксайский район, поселок Аглос

Количество этажей: 1

Описание

Сдаю в аренду Овощехранилище-Склад, 400 кВт, все коммуникации есть, вода скважина, благоустроенная территория, удобный заезд/выезд, 150 метров М4.

Экосистема IT-решений Mango Office
Легко внедрить. Удобно масштабировать под проекты. Без дополнительного CAPEX.

Аналог 7

https://rnd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploshchadyu_800_kvm_rostovskaya_rostov-na-donu_mkr-n_zarechnaya_shosseynaya_ul_49v_9266285155/

Аренда склада, 800 м², Ростов-на-Дону, шоссе́нная ул, 49в

160 000 ₪ цена за м² 200 ₪
руб. дол. евро в месяц

г. Ростов-на-Дону, шоссе́нная ул. 49в

14 ноября | 13 (+3 за сегодня) | Обновлено сегодня в 02:23

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Лариса
 Регион Бизнес Недвижимость
 +7 (958) 470-71-10
 Показать телефон

Аренда складских помещений
 4.3 Рейтинг организации | Узнать больше

Склад в аренду

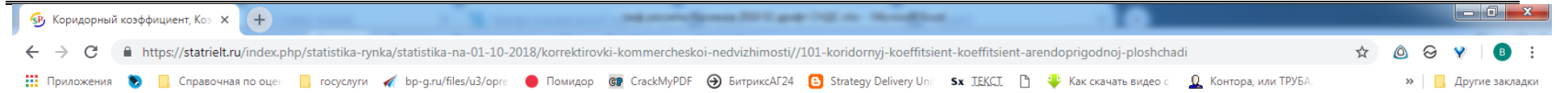
Цена:	160 000 ₪ в месяц	Дата публикации:	14 ноября
Цена за м²:	200 ₪	Дата обновления:	сегодня в 02:23
Тип объекта:	склад	ID:	926-628-515-5
Общая площадь:	800 м²		

Описание
 Холодный, сухой склад площадью 800 кв. м по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Шоссе́нная, 49в

Характеристики и преимущества:
 Сдается под склад, мощность 5 кВт
 ???????

- неотпливаемое одноэтажное складское строение
- хорошее местоположение, рядом располагаются складские и производственные строения
- удобная транспортная доступность, общая зона парковки на 5 м/мест
- 1-ни ворота, размером 3*4,5м
- уровень «0»
- высота потолков 4м
- разрешенная мощность 5кВт, напряжение 380 В
- имеются свободные офисные помещения

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
 Ковна Лариса - консультант по направлению офисные и торговые помещения.



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

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

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

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

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

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

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

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

по данным портала StatRielt

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

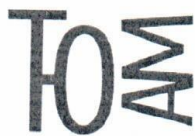
Назад

Вперед

Регистрация
 Забыли логин?
 Забыли пароль?

Наши главные партнеры

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

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 945-24
от «16» декабря 2024 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №65 от 16.12.2024 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:110116:0002	6 759 000,00
2.	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3090	118 333,33
3.	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер Ц. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0000000:3089	62 500,00
4.	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:3093	1 044 166,67

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, без учета НДС руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м. Кадастровый номер: 61:31:11 01 16:0004	6 665 000,00

Телефон: +7 (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
<http://www.tuam.ru>

2.	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0000000:2429	2 074 166,67
3.	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:75	1 875 000,00
4.	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:76	4 528 333,33
5.	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м. Кадастровый номер 61:31:0110116:77	14 013 333,33
6.	Здание склада. Площадь общая 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1. Кадастровый номер 61:31:0110116:83	11 045 833,33

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко



Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 944-24
от «16» декабря 2024 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №65 от 16.12.2024 г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а также Технические паспорта объектов оценки не изменились. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Ростовская область, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 804,18 кв.м	61:31:011 0116:2	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	14 475 675,6	01.01.202 2
2	Здание электростанции, производственное, общей площадью 53,6 кв.м.	61:31:000 0000:3090	61 АЕ № 134612 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:000000 0:3090- 61/040/2020-5	341 690,35	01.01.202 3
3	Здание насосной, производственное, общей площадью 32,8 кв.м. Литер ПЦ. Этажность 1	61:31:000 0000:3089	61 АЕ № 134613 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:000000 0:3089- 61/040/2020-2	282 004,89	01.01.202 3
4	Здание производственного склада, складское, общей площадью 787,5 кв.м	61:31:000 0000:3093	61 АЕ № 134604 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009 г.	05.08.2020	61:31:000000 0:3093- 61/040/2020-2	3 444 761,25	01.01.202 3

Телефон: +7 (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
http://www.tuam.ru

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 21 500 кв.м	61:31:011 0116:4	61 АЕ № 134595 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:011011 6:4- 61/040/2020-3	14 273 850,00	01.01.2022
2	Административный корпус, административное, общей площадью 370,8 кв.м.	61:31:000 0000:2429	61 АЕ № 134594 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:000000 0:2429- 61/040/2020-2	5 713 486,63	01.01.2023
3	Главный корпус, производственное, общей площадью 1 032,3 кв.м	61:31:011 0116:0075	61 АЕ № 134593 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:011011 6:75- 61/040/2020-2	11 032 582,37	01.01.2023
4	Разборочный цех, производственное, общей площадью 1 745,2 кв.м	61:31:011 0116:0076	61 АЕ № 134592 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009 г	05.08.2020	61:31:011011 6:76- 61/040/2020-2	18 651 615,58	01.01.2023
5	Приемо-сдаточный цех, производственное, общей площадью 5 400,8 кв.м	61:31:011 0116:0077	61 АЕ № 134591 от 31.08.2009 г.\ № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009	05.08.2020	61:31:011011 6:77- 61/040/2020-3	57 720 401,9	01.01.2023
6	Здание склада, общей площадью 750,8 кв. м. Инвентарный номер 8273. Литер Б. Этажность 1.	61:31:011 0116:83	61 АИ № 437017 от 13.05.2014 г.\ № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014 г	05.08.2020	61:31:011011 6:83- 61/040/2020-2	4 965 761,17	01.01.2023

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
12.08.2020 № 99/2020/342378551	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	61:31:0110116:76
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-246, Инвентарный номер: 8273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
Площадь:	1745.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	575200.47

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
12.08.2020 № 99/2020/342378551	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	61:31:0110116:76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
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 инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
12.08.2020 № 99/2020/342378551		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:76	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
12.08.2020 № 99/2020/342378551	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	61:31:0110116:76
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-575 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:76. Разборочный цех., назначение: производственное. Площадь: общая 1745,2 кв.м. Этаж: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	61:31:0110116:76-61/040/2020-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
3.1.1.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юграфинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" №ВОСУ-19-13 от 30.09.2019 г.
основание государственной регистрации:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2.	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.08.2020 № 99/2020/342378551			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:76	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.2.1.	вид:	аренда, Весь объект
		дата государственной регистрации:	27.11.2014
		номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2019
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
	основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342375718	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:77
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-244, Инвентарный номер: 8273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1
Площадь:	5400,8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1780049,57

Государственный регистратор	_____	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342375718	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:77
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
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 инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	_____	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение				
(каждый объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020 № 99/2020/342375718				
Кадастровый номер:		61:31:0110116:77		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дропня Иван Викторович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Помещение				
(каждый объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.08.2020 № 99/2020/342375718				
Кадастровый номер:		61:31:0110116:77		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-576 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:77. Приемно-сдаточный цех, назначение: производственное. Площадь: общая 5400.8 кв.м. Этаж: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
дата государственной регистрации:		05.08.2020
номер государственной регистрации:		61:31:0110116:77-61/040/2020-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЪонлион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Согласие о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342373723		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:2429	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32_8273, Условный номер: 61-61-37/021/2005-247		
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-б/1		
Площадь, м²:	370,8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Административный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4713891,41		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342373723		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:2429	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаинтересованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342373723		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:2429	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-573 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:2429. Административный корпус, наименование: нежилое. Площадь: общая 370.8 кв.м. Количество этажей: 2. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я/1		
дата государственной регистрации:	05.08.2020		
номер государственной регистрации:	61:31:0000000:2429-61/040/2020-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023		
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342373723		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:2429	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.2.1. вид:	аренда, Весь объект		
дата государственной регистрации:	27.11.2014		
номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660		
основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕТРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕТРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2-в		
Площадь:	21804 +/- 52 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	10266413.4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:31:0000000:3089, 61:31:0000000:3090, 61:31:0000000:3093, 61:31:0000000:3091, 61:31:0000000:3092, 61:31:0000000:3088		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:31:110116:1		
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕТРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342378153	
Кадастровый номер: 61:31:0110116:2	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей
Сведения о кадастровом инженере:	Ватченко Андрей Николаевич №61-11-178
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342378153	
Кадастровый номер: 61:31:0110116:2	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства многоквартирного дома социального использования или многоквартирного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-568 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:2. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Для производственных целей. Площадь: 21804 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в	
	дата государственной регистрации:	05.08.2020	
	номер государственной регистрации:	61:31:0110116:2-61:040/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮрФашиня" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

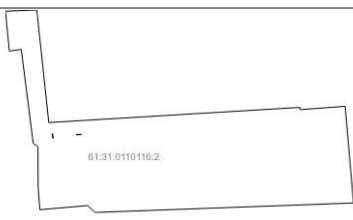
М.П.

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	аренда, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возращении в отпoлнeниe зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

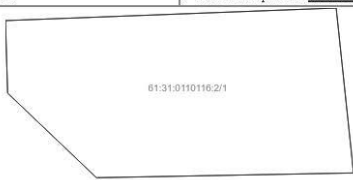
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание места положения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(инв.-форма 4.01.001.001.001)</small>			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(инв.-форма 4.01.001.001.001)</small>			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.08.2020 № 99/2020/342378153			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:2	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>61:31:0110116:2/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:011016:2	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 61:31:011016:2/2
Масштаб 1 : данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342378153		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:011016:2	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	27	3
1	27	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.47, Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000
2	824	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.211, Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН		Раздел 1	
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 12.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2006		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, 2-в/1		
Площадь:	21500 +/- 51 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	10063935		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:31:0110116:83		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:31:110116:1		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
данные отсутствуют			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

ФГИС ЕГРН		Раздел 1	
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 12.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для производственных целей		
Сведения о кадастровом инженере:	Ватченко Андрей Николаевич №61-11-178		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	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, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расколотого на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Дюгин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ивжекснер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-572 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:4. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Для производственных целей. Площадь: 21500 кв.м. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
дата государственной регистрации:		05.08.2020
номер государственной регистрации:		61:31:0110116:4-61:040/2020-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.08.2020 по 31.07.2023
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ивжекснер" под управлением Управляющей Компании "Юрфавинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ивжекснер" №11 от 09.07.2020 г.
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.2.1.	вид:	аренда. Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

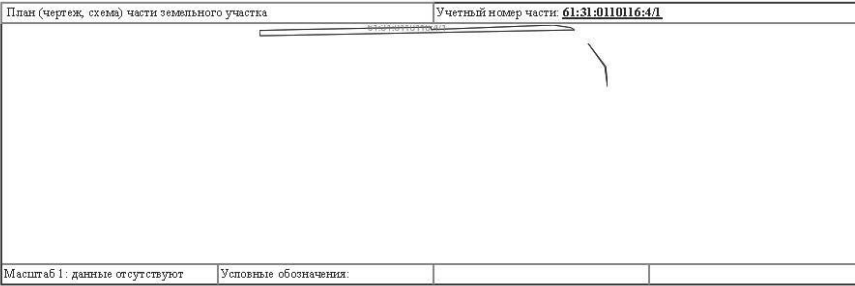
Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302			
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 61:31:0110116:4/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Раздел 4.1

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342377302		
Кадастровый номер:		61:31:0110116:4
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	812	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.31.2.47, Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" № 878 от 20.11.2000
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342370917		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32_9488, Условный номер: Нет сведений, Условный номер: 61-61-37/027/2005-003	
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2а	
Площадь, м²:	32,8	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Насосная	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	390872,68	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342370917		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110116:2	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавержденные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание насосной», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ИРПН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342370917		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-569 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3089. Здание нежилой, назначение: производственное. Площадь: общая 32,8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, дом №2-в		
дата государственной регистрации:	05.08.2020		
номер государственной регистрации:	61:31:0000000:3089-61/040/2020-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023		
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Ютрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.		
Государственный регистратор		ФГИС ИРПН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342370917		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3089	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.2.1.	вид:	аренда, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8273		
Адрес:	347540 Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-н/1		
Площадь, м²:	750,8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2013		
Кадастровая стоимость, руб.:	1076046,56		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110116:4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Тимченко Галина Николаевна №08-11-42, Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия «технической инвентаризации Ростовской области»		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание склада», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. 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 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2


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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		61:31:0110116:83	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 61-61-37/002/2014-723 от 08.05.2014, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:83. Здание склада, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 750,8 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, д 2-в/1	
	дата государственной регистрации:	05.08.2020	
	номер государственной регистрации:	61:31:0110116:83-61/040/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮсГрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Прекращения (права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342375344		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0110116:83	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадастровый номер:	
61:31:0110116:75	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0110116
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 61-61-37/021/2005-245, Инвентарный номер: 8273
Адрес:	Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-м/1
Площадь:	1032,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1-3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	340235,76

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Помещение							
(как объекта недвижимости)							
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____						
12.08.2020 № 99/2020/342374239							
Кадастровый номер:	61:31:0110116:75						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:							
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 инженере:	данные отсутствуют						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям многоквартирного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">М.П.</p>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					

Помещение							
(как объекта недвижимости)							
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____						
12.08.2020 № 99/2020/342374239							
Кадастровый номер:	61:31:0110116:75						
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"						
Особые отметки:	F_FRS_31_051309061000_051301061000_17112013_0018.XML Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незаасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственно (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.						
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">ФГИС ЕГРН</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">полное наименование должности</td> <td style="text-align: center;">подпись</td> <td style="text-align: center;">инициалы, фамилия</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">М.П.</p>		Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН					
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия					

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

Раздел 2

Помещение	
(кажд. объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:75
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных плав Замкнутого плавного инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-574 от 31.08.2009, доля в праве 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0110116:75. Главный корпус, назначение: производственное. Площадь: общая 1032.3 кв.м. Этаж: 1-3. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-в/1
дата государственной регистрации:	05.08.2020
номер государственной регистрации:	61:31:0110116:75-61/040/2020-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОпцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления плавным инвестиционным фондом другой управляющей компании №1-2 от 02.07.2020 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Замкнутым плавным инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Правила доверительного управления Замкнутым плавным инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮГрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(кажд. объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
12.08.2020 № 99/2020/342374239	
Кадастровый номер:	61:31:0110116:75
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	аренда, Весь объект
дата государственной регистрации:	27.11.2014
номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597
3. 3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660
основание государственной регистрации:	Договор аренды, №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприращивающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переходе, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3093
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: Нет сведений, Инвентарный номер: 32_9488, Условный номер: 61-61-37/027/2005-001	
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2а	
Площадь, м²:	787,5	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Склад производства	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	2016322,88	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись _____ инициалы, фамилия _____
М.П.		

ФГИС ЕГРН полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 11.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 12.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
12.08.2020 № 99/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3093
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:0110116:2	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание производственного склада», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ИРП	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
12.08.2020	№ 99/2020/342371616		
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3093	
1. Владелец (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-571 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3093. Здание производственного склада, назначение: складское. Площадь: общая 787.5 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я		
дата государственной регистрации:	05.08.2020		
номер государственной регистрации:	61:31:0000000:3093-61/040/2020-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023		
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №11 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.; Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.		
Государственный регистратор		ФГИС ИРП	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
12.08.2020 № 99/2020/342371616		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		61:31:0000000:3093	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.2.1.	вид:	аренда, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
11.08.2020 № 99/2020/342341786		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		61:31:0000000:3090	
Номер кадастрового квартала:	61:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 32-9488, Условный номер: 61-61-37/027/2005-002		
Адрес:	Ростовская область, Пролетарский р-н, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2а		
Площадь, м²:	53,6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Электростанция		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	261120,98		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
11.08.2020 № 99/2020/342341786		61:31:0000000:3090	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3090	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	61:31:01101162		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)», наименованием «Здание электростанция», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 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 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
11.08.2020 № 99/2020/342341786		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3090	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 61-61-37/008/2009-570 от 31.08.2009, доля в праве 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	доверительное управление, Кадастровый(условный) номер: 61:31:0000000:3090. Здание электростанции, назначение: производственное. Площадь: общая 53.6 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес(местоположение): Россия, Ростовская обл., Пролетарский район, г. Пролетарск, ул. Транспортная, 2-я	
	дата государственной регистрации:	05.08.2020	
	номер государственной регистрации:	61:31:0000000:3090-61/040/2020-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОпнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "Юкрафинанс" Общество с ограниченной ответственностью от 30.04.2009 г.; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020 г.	
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: _____
11.08.2020 № 99/2020/342341786		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:31:0000000:3090	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.2.1.	вид:	аренда, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2014	
	номер государственной регистрации:	61-61-37/025/2014-597	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.11.2014 по 31.12.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кабельный завод "Донкабель", ИНН: 6128008660	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды. №20-2014 ПР от 01.11.2014 г.; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 01.11.2014 г.	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

-1-

Приложение № 1
к приказу от 23.06.2003 № 60

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

Трестстарексел (с) Ютвстат ТУФДН РО
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Здание производственного склада, здание электростанции
Знаменская набережная (наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская (наименование)
 Район (муниципальное образование) Трестстарексел (наименование)
 Район (поселение) Трестстарексел (наименование)
 улица, площадь, проспект, переулок ул. Знаменская № 2-Б

Учетные данные:

Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
Инвентарный номер	9488					
Реестровый ОТИ	248					
Сводного реестра Ростовской области						
Катастровый земельного участка	68	68	37	027	2005	001
	А	Б	В	Г	Д	Е

Обследования объекта учета «24» мая 2005 г.
 Выше отметки _____

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

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Трестстарексел (с) Ютвстат ТУФДН РО</u>	
Руководитель (Ф.И.О.)	Подпись
<u>Тимошенко В.В.</u>	<u>Тимошенко В.В.</u>

Вид права	Доля	Правобладатель	Документы - основания	Дата
собств.		Закрытое акционерное общество, «Марица Кабель»	Решение Троицкого район. суда Ростов обл от 03.10.2005г	18.11.2005г
	мкв. Д		св-во от 14.11.2005г	
	мкв. Г		сер. вл № 1274998	
	- 487,5 м ²			
	мкв. ВБ		св-во от 14.11.2005г	
	- 32,8 м ²		сер. вл № 1275000	
	мкв. Д		св-во от 14.11.2005г	
	- 53,6 м ²		сер. вл № 1274999	
собств. инд. пр.	Терраса мкв. Павел Николаевич	Павел Николаевич	договор куп. прод. 30.06.2006г	
	9-787,5 м ²	Николаевич	инвентаризация № 8 от 21.11.2005г.	
	мкв. ВБ		св-во от 27.12.2005г	
	32,8 м ²			
	мкв. Д - 53,6 м ²			

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

Площадь участка		Незастроенная площадь				
м	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
	21804	1887,4			19916,6	

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Лифты, шт.	
от групповой (индивидуальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	с централизован. горячим водоснабжением		с газовыми колонками	с дровяными котлами	централизованное	индивидуальное	Электроснабжение	пассажирские	грузовые

V. Общие сведения

Здание производственного склада, здание монтажного цеха и пристройка

мест (мощность) _____

VI. Источление 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
здание производств. склада	$44.55 \times 18.90 + 6.43 \times 6.45$	845.7	6.25	5286
пристройка	6.70×5.90	39.5	5.00	198
подвал	11.15×6.28	70.0	4.00	280
здание монтажного цеха	11.10×6.00	66.6	4.00	266
здание складов	36.60×23.43	857.5	6.20	5317
здание пристройки	6.60×6.45	42.6	3.00	128
подвал	3.70×1.90	7.0	2.00	14

ДРЕВОЖИТНИЕ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Д. Пашенского переулка № 3-Б ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения:											Итого	Высота помещений
							жилая	вспомогател. назначения	жилая	вспомогател. назначения	жилая	вспомогател. назначения	жилая	вспомогател. назначения	жилая	вспомогател. назначения	жилая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
15.11.2025	Р	I	1	1	Спальня	11,60 x 5,60	6,57											6,60	
			2	2	Спальня	5,50 x 2,50	13,8												
			3	3	Спальня	5,50 x 2,60	14,3												
			4	4	Спальня	5,65 x 2,60	14,7												
			5	5	Спальня	5,65 x 2,60	14,7												
			6	6	Спальня	5,65 x 2,60	14,7												
			7	7	Спальня	5,65 x 2,60	14,7												
			8	8	Спальня	5,65 x 2,60	14,7												
			9	9	Спальня	10,00 x 5,65 - 4,40 x 4,40	52,6												
			10	10	Спальня	1,90 x 1,25				2,4									
			11	11	Спальня	2,30 x 1,25				2,9									
			12	12	Спальня	2,28 x 1,33				3,0									
			13	13	Спальня	1,95 x 5,65 - 2,28 x 1,60 - 3,0 x 1,25	72,1												
			14	14	Спальня	1,72 x 1,05				1,8									
			15	15	Спальня	1,72 x 1,55				2,7									
			16	16	Спальня	6,0 x 2,50	75,0												
			17	17	Спальня	6,0 x 2,20	16,8												
			18	18	Спальня	5,95 x 5,50	32,7												
			19	19	Спальня	1,25 x 3,60 - 1,20 x 6,40	30,0												

Проект	Перекрестия	№ 1-9	№ 1-9
Проекты	Проекты	Проекты	Проекты

к поэтажному плану здания (строения) Триколор-Телевидение ул. (пер.) № 1-9

ЭКСПЛИКАЦИЯ

1	2	3	4	5	6	7	8	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. указанного помещения										18	19								
								жизная	вспомогател.-жилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая			вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая	вспомогател.-нежилая			
	Н/Д					Формула подсчета площади по внутреннему обмеру																					
						5,67 x 5,65 / (115 x 285) x 285 x 285	2,43																				
						2,58 x 1,05	2,7																				
						2,80 x 2,53	7,08																				

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Итера 2 Год постройки _____ Число этажей 1
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатур

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %		
								к элементу	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<u>бетон</u>		10	10	10	30	300			
а) Стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>		34	10	34	30	102			
б) Перегородки	<u>кирпичные</u>									
Перекрытия	чердачное	<u>железобетон</u>	16	10	16	30	480			
	междуэтажное									
	надподвальное									
Крыша	<u>засыпанная</u>		7	10	7	30	210			
Полы	<u>бетон</u>		8	10	8	30	240			
Проемы	оконные	<u>брус. рамы</u>								
	дверные	<u>просте</u>	8	10	8	30	240			
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>		4	10	4	30	120			
отопление										
водопровод										
канализация										
горячее водоснабжен.										
ванны										
электроосвещение	<u>электросеть</u>		3	10	3	30	90			
радио										
телефон										
вентиляция										
лифты										
Прочие работы	<u>краска</u>		10	10	10	30	300			
Итого:							100			
							10000	31.3	x	x

Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 30

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Титера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Тот же элемент	
									изменен	износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	<i>капитальный</i>		10	10	10				
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>штукатурка</i>		19	10	19				
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	<i>штукатурка</i>		5	10	5				
5	Полы	<i>бетон</i>		23	10	23				
6	Проводы	оконные								
		дверные	<i>штукатурка</i>		9	10	9			
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжен.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									

Итого: 100 x x
86-00

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ *01*

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ
 к поэтажному плану здания (строения) *Триколор-телекоммуникации № 2-Б* ул. (пер.) № _____

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения											18	19			
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17						
Дата записи	Литер по этажу	Этаж	Номер помещ.	Номер комн.	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Жилая	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Жилая-вспомог.	Итого	Цена по оценке		
<i>15.10.2005</i>	<i>Г</i>	<i>Г</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>Коридор</i>	<i>36.60 x 23.40</i>			<i>856,4</i>												<i>6.20</i>	
						<i>Вход в подъезд</i>			<i>856,4</i>													

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) *Триумф-Палас №2-Б* ул. (пер.) №

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. распределенная под помещения										18	19			
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17					
Лета числен	Литер по эта-	Этаж	Номер поме-	Номер комна-	Назначение помещения	Формате подчета площади по внутренне- му обмеру	ЖИВЫЕ	ПОМОЩ- ТАТСП- НАЯ	ОСНОВНАЯ	ПОМОЩ- ТАТСП- НАЯ	ЖИВЫЕ	ПОМОЩ- ТАТСП- НАЯ	ЖИВЫЕ	ПОМОЩ- ТАТСП- НАЯ	ЖИВЫЕ	ПОМОЩ- ТАТСП- НАЯ	ЖИВЫЕ	ПОМОЩ- ТАТСП- НАЯ	ИТОГО	Итого поме- щения	
	10.11.2025	1	1	1	Складская	10,35 x 5,48			56,7											56,7	
						Всего по объекту			56,7												

К поэтажному плану здания (строения) **ЭКСПЛИКАЦИЯ** у.л. (пер.) №
 Приложение
Трест "Сейсмостойкое СЭС-6"

Цоколь по внутреннему обмеру в кв. м. Промышленность под помещением

1	2	3	4	5	6	7	Промышленность под помещением										18	19		
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17				
эта	интер. по эта-	таж	номер поме-	номер кома-	назначение помещения	формула подсчета площади по внутренне-	жилая	жилая	ком. помещения	вспомогат.-жилая	вспомогат.-жилая	вспомогат.-жилая	вспомогат.-жилая	вспомогат.-жилая	вспомогат.-жилая	вспомогат.-жилая	вспомогат.-жилая	вспомогат.-жилая	Итого	площади поме-
15.06.2008	1	I		1	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			18	19
									53,6										53,6	
									53,6										53,6	

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %	
								к элементу	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	капитальный		18	19	18	30	540		
а) Стены и их наружная отделка	капитальный		26	19	26	30	780		
б) Перегородки									
Перекрытия	чердачное	капитальный	11	10	11	30	330		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	капитальный		8	10	8	30	240		
Полы	капитальный		7	10	7	30	210		
Двери	оконные								
	дверные	простые	11	10	11	30	330		
Внутренняя отделка	капитальный		2	10	2	30	60		
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
Прочие работы	прочие		12	10	12	30	360		

Итого: 100
 95,40 x 28,50 x x

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

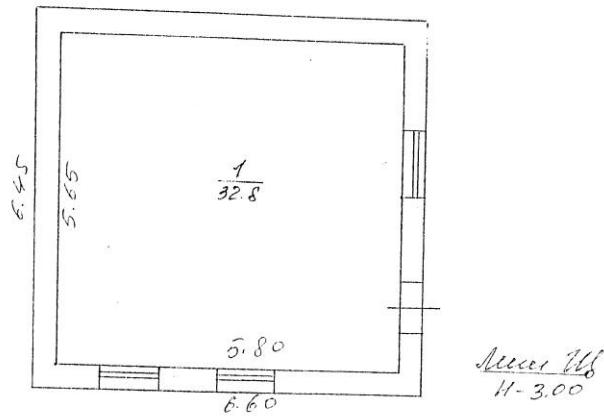
VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

ЭЗ 9 Год постройки _____ Число этажей 7
 Вид капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

2	3	4	5	6	7	8	9	10	
								элемент	строению
Фундаменты	<i>каменная</i>		18	10	18	30	5.40		
а) Стены и их наружная отделка	<i>каменная</i>		26	10	26	30	7.80		
б) Перегородки									
Перекрытия	чердачное	<i>деревянные</i>	11	10	11	30	3.30		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	<i>деревянная чердак</i>		8	10	8	30	2.40		
Проемы	Полы	<i>бетонные</i>	7	10	7	30	2.10		
	оконные								
	дверные	<i>деревянные</i>	11	10	11	30	3.30		
Внутренняя отделка	<i>кафельная</i>		2	10	2	30	0.60		
Санитарно-и электротехнические устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
Прочие работы	<i>прочие</i>		12	10	12	30	3.60		

Итого: 100 x x x

коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$ $\frac{95.60}{30.1}$



Пролетарский (с) филиал Государственного унитарного предприятия технической инвентаризации Ростовской области			инв. № 5403
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН НА СТРОЕНИЕ Ул. <u>Араискерийская</u> №2-6 Литер <u>1/4</u>			М 1 : 100
Дата		Фамилия И.О.	Подпись
15.06.05	Исполнитель	Свешникова Н.И.	[Подпись]
18.06.05	Проверил	Кудрявцев И.В.	[Подпись]
18.06.05	Директор	Тышкова С.И.	[Подпись]

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера 708 Год постройки _____ Число этажей 4
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр./кг.р.8)/100	Текущ. измене. износ	
									элемент	износ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	кирпичная		16	0	16	30	4.80		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичная		42	0	42	30	12.60		
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	шифер		18	0	18	30	5.40		
5	Полы	бетон		15	0	15	30	4.50		
6	Проемы	оконные	деревянные		2	0	2	30	0.60	
		дверные	деревянные		2	0	2	30	0.60	
7	Внутренняя отделка	штукатурка		2	0	2	30	0.60		
8	Санитарно- и электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжен.								
		ванны								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы	прочие		3	0	3	30	0.90		

Итого: 100 x x

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

28.00 x 29.80

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера										
Фундаменты	10	10	10								
Стены и перегородки	34	10	34								
Перекрытия	16	00	16								
Крыша	7	10	7								
Полы	8	10	8								
Проемы	8	10	8								
Отделочные работы	4	10	4								
Электроосвещение	3	10	3								
Прочие работы	10	10	10								
ИТОГО	100	x	100		100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Литера	Литера										
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
ИТОГО	100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Длина по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
						Удельный вес	Группа капитальности	Климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Силач привокз.	4	85	м ³	11.70	1.00	1.00	0.95					11.12	5286	58780	30	41776
	Классификац.	4	85	м ³	22.6	1.00	1.00	0.95					21.77	198	4251	30	2976
	Водопровод	4	82	м ³	33.3	0.95	1.00	0.95					30.86	280	8417	30	5192
	Канализационн.	4	82	м ³	33.3	1.05	1.00	0.95					30.86	266	7996	30	5597
	Теплообменн.	4	86	м ³	65	1.00	1.00	0.94					4.03	2317	21428	0	21428

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице			Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице			Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера <i>2c</i>	Поправка	Поправка			Литера _____	Поправка	Поправка				
Фундаменты	<i>3030</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>10</i>								
Стены и перегородки	<i>33</i>	<i>10</i>	<i>33</i>									
Перекрытия												
Крыша	<i>18</i>	<i>10</i>	<i>18</i>									
Полы	<i>13</i>	<i>10</i>	<i>13</i>									
Проемы	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>3</i>									
Отделочные работы	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>3</i>									
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	<i>x</i>			100	<i>x</i>			100	<i>x</i>	
Формулы для подсчета площади, объема	<i>457</i>											
Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО		100	<i>x</i>			100	<i>x</i>			100	<i>x</i>	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Литера	Наименование пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	климатический район						

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
Ведущая линия	с/р. м/п. м/п. м/п. м/п.	370	1.5	22.0	4	110	м ³	36,0		403	45	222

XIV. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	103565	78924			403	222	103968	79146

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
26.10.87	начальник	Семашко В.И.	И.О.	Кобелев В.И.	И.О.	Богачев С.В.	И.О.
28.10.87							

Приложение № 1
к приказу от 23.06.2005 № 60

АДМИНИСТРАЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Министерство строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области

Троиссаркисей (с) фириссая Г У П Т И Р О
(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Раздурочисей цех Триссе-сдаточисей цех Адмиссиправдисей и дрисей
(наименование объекта) Крождисей

Адрес (местоположение) объекта:

Объект РФ (область) Ростовская
(наименование)
Ион (муниципальное образование) Троиссаркисей
(наименование)
род (поселение) Троиссаркисей
(наименование)
ица (площадь, проспект, переулок) Транспортная № 2-В/1

Учетные данные:

Номер	Организация технической инвентаризации (ОТИ)						
	Инвентарный	8273					
	Реестровый ОТИ	247					
	Сводного реестра Ростовской области						
	Кадастровый земельного участка	61	61	37	1021/2005	241	
		А	Б	В	Г	Д	Е

а обследования объекта учета « 19 » ице 2005 г.

ые сметки _____

форма технического паспорта
введена Приказом министерства
строительства, архитектуры и
жилищно-коммунального хозяйства
Ростовской области
от 23.06.2005г. № 60

Наименование организации технической инвентаризации	
<u>Троиссаркисей (с) фириссая</u> <u>Г У П Т И Р О</u>	
Руководитель (ФИО)	Подпись
<u>Триссе-сдаточисей</u>	<u>Триссе-сдаточисей</u>

№ п.п.	для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования.	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
704	Герасимов	Акт приема -	№ 11/17
804	Павел	передачи от	- 5400,8 м ²
	Николаевич	14.11.2005г	Доля на
		договор куп-продажи пог. и.о.и.о.	№ 1
		№ 1 от 14.11.2005г	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
		св.во о ГРН - 24.12.2005г	8, 9, 10,
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
			8, 9, 10, 11, 12,
			13, 14.

№	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
4	собств.	доля №1 870, 8 кв. м	ООО «Маньчжурская - Финанс»	Решение Арбитражного суда Ростовск. обл. от 04.07.2005г. св-во о з/п. от 04.10.05г.	12.10.2005г. р-247
		доля №3 1032, 3 кв. м		св-во о з/п. от 04.10.05г. ар. в/нб №274671	
		доля №4 1745, 2 кв. м		св-во о з/п. от 04.10.05г. ар. в/нб №274669	
		доля №4 4540, 4 кв. м		св-во о з/п. от 04.10.05г. ар. в/нб №274670 ар. в/нб №274668	

III. Экспликация земельного участка _____ кв.м

№	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
21	2032,0	7794,5	1628,5		10897		
8	1180						

IV. Благоустройство здания _____ кв.м

Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
от групповой (маршальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колосниками	с дровяными колосниками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые

V. Общие сведения

наименование Разборочный цех Промышленно-складского цеха Административного корпуса Промышленного

назначение _____

число мест (мощность) _____

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

наименование	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь, кв. м	Высота, м	Объем, куб. м
2	3	4	5	6
А Разборочный цех	$48,90 \times 36,85$	1802	7,70	13815
А' Административный корпус	$18,60 \times 12,50$	232,5	6,30	1465
А'' подвал	$18,60 \times 12,50$	232,5	2,50	581
А''' лестничная	$12,70 \times 5,04$	64,0	6,00	384
а пристройка к разбору	$140 \times 2,60$	364	4,40	160
а' пристройка к адм. корпусу	$4,35 \times 1,40$	6,1	6,00	37
а'' пристройка к лестничной	$5,04 \times 2,30$	11,6	1,75	20
а''' коридор к адм. корпусу	$3,05 \times 1,84 + \frac{2,22 + 1,52}{2} \times \frac{1,85 \times 1,10}{2}$	9,4	2,50	24
А ³ Главной корпус	$34,15 \times 12,15$	414,9	8,85	3672
А ⁴ Промышленно-складского цеха	$73,10 \times 55,05$	4024,2	7,60	30584
	$5,10 \times 18,80$	958,8	6,80	6520
		4983		37104
А ⁷ подвал	$3,17 \times 4,90 + 6,40 \times 6,40$	56,5	4,00	226
Г навес	$28,30 \times 5,60$	158,5		
А ⁶ Проходная	$5,10 \times 3,85$	19,6	3,15	62

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) *Драматический театр* ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Кодер помещения	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. распределяемая по помещениям								Итого	Высота помещений						
						жилая	вспомогател.	жилая	вспомогател.	жилая	вспомогател.	жилая	вспомогател.			жилая	вспомогател.				
1	а		1	общественное	$36,10 \times 36,35 + (3,51 \times 2,75) + (5,20 \times 4,0) + (9,00 \times 5,20) + (1,00 \times 2,40)$	1459,6															
			2	общественное	$5,20 \times 4,35$	22,6															
			3	общественное	$6,10 \times 4,35$	26,5															
			4	общественное	$7,50 \times 4,0$	30,0															
			5	общественное	$8,10 \times 4,50$	36,5															
			6	общественное	$7,20 \times 6,20$	44,6															
			7	вспомогател.	$13,20 \times 2,20$	29,0															
					<i>итого: А а</i>	176,2	29,0														176,2

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение

Пояснительному плану здания (строения) Домовладения № 26/1 ул. (пер.) № 19

Итого	Этаж	Литер по плану	Литер по помещению	Назначение помещения	Формула площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. Предназначения под помещения										Итого
						жизля	вспомогател.	над	основная	вспомогател.	жизля	вспомогател.	над	вспомогател.	жизля	
18	3	2	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	19
	1			1	5,50 x 2,90				16,0							
	2			2	17,90 x 1,35				24,2							
	3			3	5,52 x 4,20				23,2							
	4			4	5,52 x 2,65				14,6							
	5			5	2,05 x 1,20				2,5							
	6			6	2,05 x 1,60				3,3							
	7			7	2,05 x 1,60				3,3							
	8			8	5,55 x 4,35 - (3,20 x 2,25)				16,0							
	9			9	5,50 x 2,90				16,0							
	10			10	3,90 x 3,15				12,3							
	11			11	4,35 x 3,90				17,0							
	12			12	3,90 x 2,18				8,5							
	13			13	4,85 x 3,90 - (1,65 x 1,62)				16,2							
	14			14	1,50 x 1,50				2,3							
	15			15	3,90 x 2,80				10,9							
					2000-00-00 Грдуиф.				105,8							105,8
	1			1	5,50 x 2,90				16,0							
	2			2	5,50 x 6,10				33,6							
	3			3	4,00 x 3,53				14,1							
Итого																

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Муниципальное учреждение «Центр занятости населения г. Харьков» ул. (пер.) № 2-6/11

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. Реализационная вид размещения								18	19		
							8	9	10	11	12	13	14	15			16	17
Дата записи	Литер по пл-ну	Этаж	Площадь полезной площади по внутреннему обмеру	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Жилые	Жилая	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Жилая	Вспомогательная	Жилая	Вспомогательная	Жилая	Вспомогательная	Итого	
	д.с.б.м.б.к./Н									15,5							15,5	
							5,52 x 3,80			21,7								
							5,52 x 3,93			19,9								
							5,52 x 3,60			16,3								
							5,52 x 2,95			15,7								
							5,52 x 2,85			3,6								
							2,85 x 2,25			22,7								
							14,65 x 1,55			4,6								
							5,85 x 1,20			13,7								
							3,85 x 3,55			18,4								
							4,78 x 3,85			2,6								
							2,20 x 1,20			2,4								
							1,20 x 1,15			2,5								
							1,30 x 1,15			2,8								
							2,18 x 1,20			9,6								
							3,85 x 2,50			7,3								
							3,85 x 1,90			100,704							177,3	
							сводно:											
							сводно:			245,5							548,7	

год постройки		Число этажей							
Идентификация		Вид внутренней отделки							
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7/гр. 8) x 100	Текущие изменения износа в %	
								элемент	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	железобетон		6	10	6	15	0.90		
Внешние и их наружная отделка	кафельная		17	10	17	20	3.40		
Парогородки	кафельная								
Чердачное	железобетон		30	10	30	15	4.50		
Междуэтажное									
Подвальное									
Крыша	битумная черепица								
Полы	бетон		9	10	9	20	1.80		
Оконные	пластик		8	10	8	20	1.60		
Дверные	дерево								
Стенная отделка	кафельная		5	10	5	15	0.75		
Отопление									
Канализация									
Водоснабжение									
Электрические	провод		22	10	22	15	3.30		
Освещение	провод								
Вентиляция									
Двери									
Остаточные работы	провод		3	10	3	20	0.60		
Итого: 100							x	x	x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ $\frac{17 \times 100}{100} = 16.85$

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 4
 Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 9)/100	Текущие изменения износа в %	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/б монолит								
Стены и их наружная отделка	ж/б монолит		4	10	4	15	0.60		
Перегородки	ж/б монолит		18	10	18	20	3.60		
Чердачное	ж/б монолит		5	10	5	15	0.75		
Междуэтажное	ж/б монолит		8	10	8	15	1.20		
Надподвальное									
Крыша	ж/б монолит		11	10	11	20	2.20		
Полы	ж/б монолит		10	10	10	20	2.00		
Оконные	ж/б монолит		10	10	10	20	2.00		
Дверные	ж/б монолит		10	10	10	20	2.00		
Внутренняя отделка	ж/б монолит		12	10	12	15	1.80		
Отопление									
Водопровод	ж/б монолит		7.2	10	7.2	15	1.08		
Канализация	ж/б монолит								
Котельное водоснабжен.									
Лифты									
Электроосвещение	ж/б монолит		4.8	10	4.8	15	0.72		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лестницы									
Прочие работы	ж/б монолит		4	10	4	20	0.80		

Итого: 100 x x x

94.00 16.75

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

Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки _____ Число этажей 7
 питальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7/гр. 6) x 100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<i>ж/бетон</i>		4	10	4	15	0.60			
Стены и их наружная отделка	<i>кирпичное</i>		18	10	18	20	3.60			
Перегородки	<i>кирпичное</i>		5	10	5	15	0.75			
Чердачное	<i>ж/бетон</i>									
Междуетажное	<i>ж/бетон</i>		8	10	8	15	1.20			
Надподвальное										
Крыша	<i>засеянная черепица</i>		11	10	11	20	2.20			
Полы	<i>деревяст. ламинат</i>		10	10	10	20	2.00			
Оконные	<i>двухств. металлопластик</i>									
Дверные	<i>деревяст.</i>		10	10	10	20	2.00			
Внутренняя отделка	<i>линолеумная обоя</i>		12	10	12	15	1.80			
Топление										
Водопровод	<i>водопровод</i>									
Канализация	<i>канализация</i>		7.2	10	7.2	15	1.08			
Система горячего водоснабжения										
Санит. узлы										
Электроосвещение	<i>электропроводка</i>		4.8	10	4.8	15	0.72			
Радио										
Телефон										
Вентиляция										
Лифты										
Прочие работы	<i>прочие</i>		4	10	4	20	0.80			
Итого: 100							x	x	x	
94.00							x	16.75	x	

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

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Триумфальная 2-8/1 ул. (пер.) №

1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения										18	19	
							жилье			общественно-деловые				иные					Итого
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
20.08.2005	а1	1		1	вспомогат.	$3,75 \times 1,35$													
	а2			2	оливковая	$5,60 \times 4,15$			23,2										
				3	оливковая	$5,65 \times 4,15$			23,4										
	а2			4	вспомогат.	$4,15 \times 1,80$				7,5									
					Итого:				46,6	12,6								59,2	

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

а 12 Год постройки _____ Число этажей _____
 а капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	бетон		10	10	10	15	1.50			
Стены и их наружная отделка	бетон		34	10	34	20	6.80			
Перегородки	бетон									
Чердачное	т/бетон		16	10	16	15	2.40			
		междуэтажное								
		надподвальное								
Крыша	Засыпанная чер.		7	10	7	20	1.40			
Полы										
Проемы	оконные	дерев. чер.								
	дверные	простая	8	10	8	20	1.60			
Внутренняя отделка	штукатурка		4	10	4	15	0.60			
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение	электропроводка		3	10	3	15	0.45		
	радио									
	телефон									
вентиляция										
лифты										
Прочие работы	прочие		10	10	10	20	2.0			

Итого: 100
 92.00 16.75 x x

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

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ 13 Год постройки Вид внутренней отделки Число этажей II

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	каменные		5	10	5	15	0,45		
Стены и их наружная отделка	каменные		19	10	19	20	3,80		
Перегородки	кирпичные		5	10	5	15	0,45		
Перекрытия	чердачное	каменные							
	междуэтажное	каменные	9	10	9	15	1,35		
	надподвальное								
Крыша	Земляная черепица		6	10	6	20	1,20		
Полы	деревянные		10	10	10	20	2,00		
Проемы	оконные	двойные, деревянные							
	дверные	деревянные	11	10	11	20	2,20		
Внутренняя отделка	каменная		8	10	8	15	1,20		
Санитарно- и электротехнические устройства	отопление	каменный котел							
	водопровод	каменный	8,2	10	8,2	15	1,23		
	канализация	каменная							
	горячее водоснабжен.								
	ванны								
	электроосвещение	электричество	4,5	10	4,5	15	0,68		
	радио								
	телефон								
вентиляция									
лифты	лифт		5	10	5	20	1,00		
Прочие работы									

Итого: 100 $\frac{100 \times 18,02}{100-0}$ x x

цент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 18,02

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Трансформаторная 2-6/11 ул. (пер.) № 1

Дата записи	Интер по этажам	Стаж	Номер помещения	Номер комнаты	Помещение поквартирно	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначения под помещения жилого здания										Итого		
							всего	вспомогател.	основная	вспомогател.	жилая	вспомогател.	жилая	вспомогател.	жилая	вспомогател.		жилая	вспомогател.
				5	6	7		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	1			1	вспомогател.	2,30 x 1,50					3,5								
	1			2	жилая	3,12 x 3,00				9,4									
	1			3	основная	3,12 x 2,92				9,1									
	1			4	вспомогател.	6,00 x 3,54 (3,24 x 1,60)					19,8								
	1			5	вспомогател.	2,13 x 1,75					3,7								
	1			6	вспомогател.	1,95 x 2,15					4,2								
	1			7	вспомогател.	9,95 x 5,86 (4,88 x 2,32)					48,5								
	1			8	вспомогател.	5,44 x 2,65					14,5								
	1			9	основная	5,70 x 5,60				31,9									
	1			10	вспомогател.	5,90 x 5,60					33,0								
	1			11	вспомогател.	5,60 x 2,75					15,4								
	1			12	вспомогател.	11,2 x 3,33 (26,35 / 1,98 x 4,10)					40,4								
	1			13	вспомогател.	4,04 x 3,70					15,1								
	1			14	вспомогател.	1,32 x 0,82					1,1								
	1			15	вспомогател.	1,73 x 1,74					3,0								
	1			16	вспомогател.	2,45 x 1,70 (0,94 x 1,00)					3,7								
	1			17	вспомогател.	1,12 x 0,80					0,9								
	1			18	вспомогател.	7,20 x 4,10 (3,75 x 3,00)					18,3								
	1			19	вспомогател.	1,93 x 1,42					2,7								
	1			20	вспомогател.	1,88 x 1,45					4,7								

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) Торгово-офисное здание ул. (пер.) № _____

ПОЭТАЖНО

Дата записи	Литер по пла- ну	Этаж	Номер поме- щения	Номер комна- ты	Назначение помещения	Объемная площадь по внутренне- му обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения										Итого	Высота поме- щения		
							жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая	жилая			жилая	жилая
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Литер по пла- ну	Этаж
			21		вспомогательный	4.10 x 1.97				8.1										
			22		вспомогательный	4.30 x 4.10				17.6										
			23		вспомогательный	2.54 x 0.97				2.5										
			24		вспомогательный	2.46 x 1.77				4.4										
			25		вспомогательный	2.54 x 0.93				2.4										
			26		вспомогательный	3.65 x 2.16				7.9										
			27		вспомогательный	5.60 x 2.75				15.4										
			28		коридор	2.66 x 1.54 + (0.33 x 0.02) + (0.84 x 0.03) + 1.84 x 1.64				7.1										
					Итого по I этажу				50.4	290.9										341.3

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Транспортная 2-В/1 ул. (пер.) № 11/101/1

При

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения								Итого		
							Жилая	Вспомогател-ная	Литер-ная	Жилая	Вспомогател-ная	Литер-ная	Жилая	Вспомогател-ная		Литер-ная	Жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	А3	1/2		1	Вспомогател-ная	5.60×1.45				15.4							
				2	Складская	12.35×5.60			69.2								
				3	Складская	8.00×5.60			44.8								
				4	Вспомогател-ная	3.04×1.80				5.5							
				5	Вспомогател-ная	3.65×1.98				7.2							
				6	Вспомогател-ная	1.76×1.65				2.9							
				7	Вспомогател-ная	1.80×1.76				3.2							
				8	Вспомогател-ная	2.10×1.70				3.6							
				9	Вспомогател-ная	2.10×1.80				3.8							
				10	Вспомогател-ная	3.04×1.80				5.5							
				11	Складская	20.45×5.60			116.2								
				12	Вспомогател-ная	5.60×4.78				26.8							
				13	Вспомогател-ная	$7.60 \times 2.04 \times 3.60 / 0.53$				28.7							
				14	Вспомогател-ная	3.48×3.72				12.9							
				15	Вспомогател-ная	5.60×2.75				15.4							
						Итого по этажам:			230.2	130.9							361.1

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) Транспортная 2-61 ул. (пер.) №

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предельная дата помещения										Итого
							жизля	вспомогательная	основная	вспомогательная	жизля	вспомогательная	жизля	вспомогательная	жизля	вспомогательная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	А3	III этаж		1	вспомогательная	5.60 x 2.45				15.4							
				2	вспомогательная	4.52 x 1.38				24.2							
				3	вспомогательная	4.00 x 3.04				12.3							
				4	вспомогательная	4.00 x 2.54				10.2							
				5	вспомогательная	7.65 x 3.53				27.7							
				6	вспомогательная	3.93 x 1.20				4.7							
				7	вспомогательная	2.25 x 1.93				4.3							
				8	вспомогательная	2.25 x 1.85				4.2							
				9	вспомогательная	4.02 x 2.75				11.1							
				10	вспомогательная	2.93 x 1.30				3.8							
				11	вспомогательная	5.68 x 2.35				7.7							
				12	вспомогательная	2.13 x 1.40				3.0							
				13	вспомогательная	2.23 x 2.08				4.6							
				14	вспомогательная	2.78 x 1.30				3.6							
				15	вспомогательная	2.83 x 2.25 (110 x 102)				6.2							
				16	вспомогательная	5.60 x 2.45				15.4							
				17	вспомогательная	1.95 x 1.70				3.3							
				18	основная	3.63 x 2.04			7.4								
				19	основная	5.55 x 3.45			19.1								
				20	основная	5.67 x 2.98			16.9								

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) *М. Г. Демидова ул. № 2-В/1* ул. (пер.) №

1	Дата записи	2	Литер по пла-	3	Этаж	4	Номер поме-	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначенная под помещения									18	19			
											жилая			вспомогател-ная			основная					вспомогател-ная		
			формула подсчета площади по внутреннему обмеру			назначение помещения						8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
									6	7		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
									основная	6.15×5.38				33,7										
									основная	5.42×2.80				15,2										
									основная	5.42×2.77				15,0										
									основная	2.77×5.37				14,9										
									основная	5.37×2.86				15,4										
									основная	5.78×5.40				31,2										
										Итого по этажу!				168,2	161,7								329,9	
														448,8	583,5								1032,3	

Приложение

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) *Триумфаторский 2-В/1* ул. (пер.) №

Литера здания	Этаж	Литер по плану	Номер помещения	Номер комнаты	Изначальное наименование	Формула площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, распределенная по помещениям								Итого								
							Жилая	Вспомогател.-газель-ная	основная	вспомогател.-газель-ная	Жилая	вспомогател.-газель-ная	основная	вспомогател.-газель-ная		Жилая	вспомогател.-газель-ная	основная	вспомогател.-газель-ная				
5-б			1	5	Основная	$7,20 \times 5,20 (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10) - (1,10 \times 1,10)$	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						
									37,87														
									52,2														
									23,4														
									78,7														
									320,8														
									42,1														
									155,7														
									300														
									300														
		87,8																					
																	4570,4						
5-б			1	5	Основная	$11,50 \times 7,13$	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						
									82,0														
									136,9														
									319,5														
									48,3														
									2,0														
									1,8														
									9,0														
		4,2																					

К ПОСТАВЛЕННОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ул. (пер.) №

Приложение

1	2	3	4	5	6	7	Итого по внутреннему обьему в кв. м. предназначенного под помещения											18	19
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
Дата записи	Листер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула расчета площади по внутреннему обьему	жизля	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	жизля	вспомогательная	жизля	вспомогательная	жизля	вспомогательная	Итого	Высота помещения	
				9	жилая	9,15 x 5,80			531										
				10	жилая	9,06 x 5,80			525										
				11	жилая	5,80 x 5,56			324										
				12	жилая	5,48 x 2,09			113										
				13	жилая	8,60 x 2,06 (115 кв.м)			49										
				14	жилая	11,53 x 10,50 (837 кв.м)			1029										
					жилая	11,00 x 10,00 (85 кв.м)			850,4										
					жилая	11,00 x 10,00 (85 кв.м)			850,4										
					жилая	8,4 x 9,5			538,8										
					жилая				170										
									5700,8										

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, плень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр.7хгр.8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>железобетон</u>		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	<u>каменные</u>		34	14	34	20	680		
Перегородки	<u>каменные</u>								
чердачное	<u>железобетон</u>		16	10	16	15	240		
междуэтажное									
надподвальное									
Крыша	<u>деревянная щитовая</u>		7	10	7	20	140		
Полы	<u>бетонные</u>		8	10	8	20	160		
оконные	<u>деревянные</u>		8	10	8	20	160		
дверные	<u>деревянные</u>		4	10	4	15	60		
Внутренняя отделка	<u>штукатур</u>		4	10	4	15	60		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	<u>металлическое</u>		3	10	3	15	45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<u>прочие</u>		10	10	10	20	20		

Итого: 100 $\frac{100}{200} \times 35 = 17,5$ x x

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

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

на капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 6)/100	Текущие изменения износа в %		
								элемента	к строению	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	<u>ж/бетон</u>		10	10	10	15	1.50			
а) Стены и их наружная отделка	<u>карпоседелов</u>		34	10	34	20	6.80			
б) Перегородки	<u>карпоседелов</u>									
в) Чердачные	<u>ж/бетон</u>		16	10	16	15	2.40			
	междуэтажное									
	надподвальное									
Крыша	<u>засыпанная чердак</u>		7	10	7	20	1.40			
Полы	<u>бетон</u>		8	10	8	20	1.60			
г) Прочие	оконные	<u>одежные шкафы</u>	8	10	8	20	1.60			
	дверные	<u>штукатурка</u>								
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>		4	10	4	15	0.60			
д) Санитарно-технические устройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение	<u>электроосвещение</u>		3	10	3	15	0.45		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
Прочие работы	<u>прочие</u>		10	10	10	20	2.00			

Итого: 100 \times 18.35 \times \times

Этот износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ 18.35

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОСТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ) Триумф-Риваль 2-6/1 УЛ. (ПЕР.) № _____

Прилож.

1	Дата записи	2	Литер по плану	3	Этаж	4	Номер помещения	5	Номер комнаты	6	Назначение помещения	7	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	8										18
														Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. предназначения по помещению										
													Жилые											
													Итого											
													Жилая											
													вспомогательная											
													основная											
													вспомогательная											
													вспомогательная											
													вспомогательная											
													вспомогательная											
													вспомогательная											
													вспомогательная											
													вспомогательная											
													вспомогательная											
													Итого											
№ об. инв.	№ 6	I	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
								Решетка	3,30 x 4,10	13,67		6,9												
								Решетка	3,30 x 2,25	7,4		7,4												
												Итого												
												Итого												
												Итого												

III. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемент с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 8)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>камень</i>		9	10	9	15	1,35		
1) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичное</i>		17	10	17	20	3,40		
2) Перегородки	<i>кирпичное</i>								
Чердачное	<i>деревяст</i>		12	10	12	15	1,80		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	<i>кирпич</i>		8	10	8	20	1,60		
Полы	<i>деревяст</i>		6	10	6	20	1,20		
оконные	<i>одн. камере</i>								
			27	10	27	20	5,40		
дверные	<i>краска</i>								
Внутренняя отделка	<i>лакир. поб.</i>		2	10	2	15	0,30		
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	<i>железобетон</i>		11	10	11	15	1,65		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<i>прочие</i>		8	10	8	20	1,60		

Итого: 100
 100,00 x 18,30 x x

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ *18,30*

II. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

№ М/В Год постройки _____ Число этажей _____
 Вид капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению (гр. 7хгр. 6)/100	Текущие изменения износа в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>бетон</i>		10	10	10	15	150		
Стены и их наружная отделка	<i>штукатурка</i>		34	10	34	20	6.80		
Перегородки	<i>штукатурка</i>								
чердачное	<i>штукатурка</i>		16	10	16	15	2.40		
междуетажное									
надподвальное									
Крыша									
Полы	<i>бетон</i>		8	10	8	20	1.60		
оконные									
дверные	<i>древесина</i>		8	10	8	20	1.60		
Внутренняя отделка									
отопление									
водопровод									
канализация									
горячее водоснабжен.									
ванны									
электроосвещение	<i>неисправность</i>		3	10	3	15	0.45		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы									

Итого: 100
 79.0 x 10 = 790 x

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

наименование	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
					Удельный вес по таблице	Поправка								
бетон	А	35	1.0	35	бетон	11	1.0	11	бетон	11	1.0	11	бетон	11
бетон	А	30	1.0	30	бетон	26	1.0	26	бетон	26	1.0	26	бетон	26
бетон	А	6	1.0	6	бетон	4	1.0	4	бетон	4	1.0	4	бетон	4
бетон	А	5	1.0	5	бетон	13	1.0	13	бетон	13	1.0	13	бетон	13
бетон	А	7	1.0	7	бетон	7	1.0	7	бетон	7	1.0	7	бетон	7
бетон	А	14	1.0	14	бетон	14	1.0	14	бетон	14	1.0	14	бетон	14
бетон	А	4	1.0	4	бетон	4	1.0	4	бетон	4	1.0	4	бетон	4
бетон	А	100	x	100	бетон	100	x	100	бетон	100	x	100	бетон	100

наименование	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на								Стоимость измерителя с поправками	Количество (оры, кв.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
					Удельный вес	группы капитальности	климатический район	10	11	12	13	14					
бетон	26	36	м³	6.6	1.00	1.00	0.95						6.27	73875	86996	17	72.207
бетон	4	85	м³	19.10	0.99	1.00	0.95						21.34	1465	31263	18	256.36
бетон	4	85	м³	22.6	0.92	1.00	0.95						14.33	589	8326	18	62.7
бетон	4	82	м³	11.7	1.00	1.00	0.95						19.75	384	7584	18	62.19
бетон	4	82	м³	11.7	1.00	1.00	0.95						14.12	30589	370094	17	278.871

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера _____	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Стены												
Перегородки												
Полы												
Двери												
Окна												
Иные работы												

Код	№ обьекта	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на:								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб. м; площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					Удельный вес	Группу капитальности	Климатический район										
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
4	98	013	36.6	1.00	1.00	0.95					34.77	62	2756	18	17.68		
4	93	013	11.10	0.79	1.25	0.95					10.41	160	1666	20	1333		
4	93	013	11.10	0.79	1.25	0.95					10.41	37	385	20	308		
4	93	013	11.10	0.68	1.25	0.95					8.96	20	179	20	143		
4	93	013	11.10	0.89	1.25	0.95					11.73	24	282	0	282		
4	52	013		1.00	1.00	0.95					25.08	3672	920.94	18	72577		

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
менты												
и перегородки												
ытия												
ы												
чные работы												
освещение												
работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
данные для подсчета площади, объема												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
менты												
и перегородки												
ытия												
ы												
чные работы												
освещение												
работы												
ИТОГО		100	x			100	x			100	x	
данные для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					удельный вес	климатический район						
полуб	4	98	м ³	18691	076	095		226	13495	45	7422	
навес	4	89	м ²	1815	065			1203	1585	1907	0	1907

XIII. Ограждения и сооружения (замещения) на участке

наименование объектов	Материал, конструкция	Размер		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
		длина, м	ширина, м (высота, м)									
забор	металлический на шпиль	4075	2,0	815	4	107	м	10,7		436	0	436
забор	мет. сетка	132,2	1,25	165,3	26	150	м	9,2		1216	15	1034
бордюры	металлический	455	2,30	10,5	4	107	м	10,7		49	0	49
забор	металлический	7533	2,0	306,6	4	106	м	23,9		3664	20	2931
бордюры	металлический	7,4	1,60	11,8	4	107	м	10,7		79	20	63
калитка	металлический	0,95	1,50	1,4	26	151	м ²	22,6		32	0	32
калитка	металлический	0,95	1,50	1,4	26	151	м ²	22,6		32	0	32
мостик	металлический			216,5	26	156	м ²	11,2		2425	0	2425
забор	кирпичный	15,20	3,0	45,6	4	105	м	39,5		600	0	600
мостик	асфальтовый			141,2	26	156	м ²	4,8		6778	40	4067

XIV. Общая стоимость (в рублях)

	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
69	643527	528569	15402	2329	75011	11669	673940	542567

Исполнители			Проверил (бригадир)		Принял (руководитель ПТИ)	
должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
техник	Васильева Т.И.	<i>Т.И. Васильева</i>	М. Кобелева	<i>М. Кобелева</i>	Трушковская Т.А.	<i>Т.А. Трушковская</i>

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

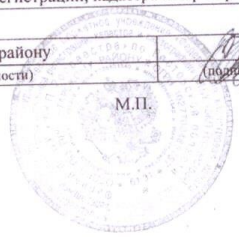
Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

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

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	347540 Ростовская область, р-н Пролетарский, г Пролетарск, ул Транспортная, д 2-в/1		
2	Основная характеристика:	площадь	750.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Бетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2907240.25		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	61:31:0110116:4		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	8273		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области		

Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)	М.П.	[подпись]	Начальник отдела (инициалы, фамилия) А.В. Чернышова
--	------	-----------	---

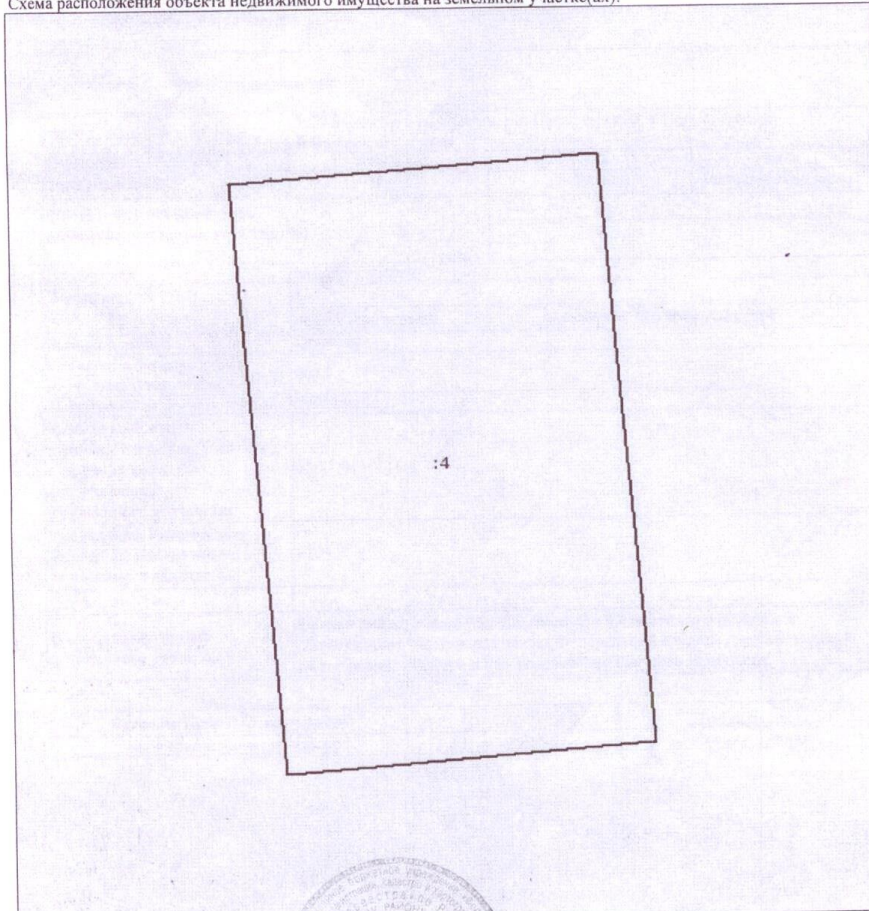


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

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



Масштаб 1: 300

Отдел по Пролетарскому району (полное наименование должности)	(подпись)	И.И.И.И.И.И. (инициалы, фамилия)
--	-----------	-------------------------------------

М.П.

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





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Прокопенко Сергей Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 615504890185
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент  Ю.В. Козырь



0000543 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В A4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041248-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Прокопенко Сергею Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б/ 13 № 672



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Квалификационный аттестат: №041248-1 от 10.07.2024, Оценка недвижимости, действителен до 10.07.2027

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

Членство в Экспертном Совете РОО: не состоит

Стаж в области оценочной деятельности: 28 лет

Общий стаж: 35 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011883948 от 01.07.2024 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2024 по 03.07.2025;
- Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001417 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001417 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО № 03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 23.08.2024 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 августа 2024 г.

Дата составления выписки 23 августа 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

АО «Зетта Страхование»
Лицензия ЦБ РФ СИ №0290
Россия, 115184, г. Москва,
наб. Озерковская, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011883948 от
01.07.2024



Предыдущий полис № ПОО - 0011722897 от 30.06.2023

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (Восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721,00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов) рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма и Севастополя.	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2024г. до 04.07.2025 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:		
<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно; дата оплаты страховой премии _____; расчётку		
1-й взнос в размере 8721,00: оплатить до 03.07.2024	2-й взнос в размере _____; оплатить до _____	3-й взнос в размере _____; оплатить до _____
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011883948

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

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

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

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

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

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

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, по своей воле и в своем интересе дает свое согласие Акционерному обществу «Зетта Страхование» (адрес: 115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30) (Страховщик) на обработку своих персональных данных (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств в целях заключения, исполнения, сопровождения, прекращения договора страхования, осуществления информационного сопровождения исполнения договора страхования; проведения исследований мнения об обслуживании и страховых продуктах, в том числе исследований, направленных на улучшение качества страховых продуктов; передачи риска в перестрахование, а также в целях предъявления суброгационных требований или иного урегулирования судебных споров в порядке, установленном действующим законодательством, а также выполнения требований законодательства РФ.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие (при условии их раскрытия субъектом персональных данных): фамилия, имя, отчество; данные документа, удостоверяющего личность; идентификационный номер налогоплательщика; адрес; пол; мобильный телефон; адрес электронной почты.

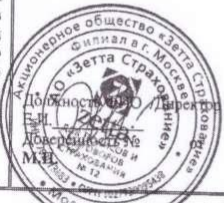
Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу, на основании заключаемого с этим лицом договора, а именно: компаниям группы Страховщика и контрагентам Страховщика, указанным на сайте Страховщика (www.zettains.ru), при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Страховщик предупреждает лиц, получающих Персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц соблюдения этого правила. Страховщик оставляет за собой право

изменять перечень компаний группы Страховщика и контрагентов Страховщика, которым Страховщик вправе поручить обработку персональных данных другому лицу.
 Актуальный перечень указан на сайте Страховщика (www.zettains.ru). Согласие на обработку персональных данных начинается свое действие с момента его подписания и действует в течение всего срока действия договора страхования, а также в течение срока, установленного законодательством РФ для архивного хранения. Согласие может быть отозвано в любое время путем направления лицу, обрабатывающему персональные данные, письменного уведомления (путем направления заказного письма с уведомлением о вручении либо путем вручения лично под расписку уполномоченному представителю лица, обрабатывающего персональные данные). Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все Застрахованные лица, Выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:
 Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.
 Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.
 При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.
 Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.
 Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.
 Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от _____ и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в _____).
 Заявления Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» АО «Зетта Страхование» от _____ являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора). Правила страхования размещены на официальном сайте Страховщика <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/>

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховых организации и иностранные страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p><i>[Подпись]</i></p>	<p>Представитель АО «Зетта Страхование»:</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Должность: Директор Имя: [Имя] Фамилия: [Фамилия] Подпись: [Подпись]</p> <p>СА «Отрадное»/мавривча</p>
--	--

Заполняется посредником		
1. Посредник		
2. Куратор (штатный сотрудник)		
3. Кредитная организация		
4. Канал продаж		
5. Специальные условия		
6. Точка продаж		
Дата:	Вид Полиса:	
Специалист АО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 324/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 324/2024/СП134/765 от 2 сентября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Ваш юриконсульт» (ИНН 7734227424)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, город Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6, корп. 1, ком. 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:	Согласно п. 6.2 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2024 г. по «10» сентября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)
«02» сентября 2024г.

Страхователь:
ООО «Ваш юриконсульт»
Генеральный директор


(подпись) М.П. (Гладкая Е.Ю.)

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРОВАНО
198 ЛИСТОВ
(Сто девяносто восемь)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ

