



## **ЗАО «АССОЦИАЦИЯ «НАЛОГИ РОССИИ»**

### **ОТЧЕТ № 09/22**

#### **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА:**

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ПОД НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ЛИТ. А ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ПЛОЩАДЬ: 28 128 КВ. М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 68:29:0208001:23, АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ): ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 194.**
- **МЕХАНО-СБОРОЧНЫЙ ЦЕХ № 10, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ: 3, ПЛОЩАДЬ: 24 223,9 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 68:29:0208001:153, АДРЕС (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ): ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 194**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 25 АПРЕЛЯ 2022 ГОДА**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 05 МАЯ 2022 ГОДА**

**ЗАКАЗЧИК: ООО "РЕСКОРТ НЕДВИЖИМОСТЬ"**

**АДРЕС: 129515, Г. МОСКВА, УЛ. ХОВАНСКАЯ, Д. 3**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО «АССОЦИАЦИЯ «НАЛОГИ РОССИИ»**

**АДРЕС: 620014, РФ, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ПЕР. ХИМИКОВ, Д. 3**

**ЕКАТЕРИНБУРГ**

**2022 г.**

## Резолютивная часть Отчета № 09/22 от 05.05.2022 г.

«Об оценке рыночной стоимости имущества:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.
- механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194».

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке имущества № 09/22 от 25.04.2022 г. специалисты ЗАО «Ассоциация «Налоги России» произвели определение рыночной стоимости указанного имущества.

Оценка проведена по состоянию на 25.04.2022 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости для проведения торгов в рамках процедуры банкротства предприятия.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки, а так же стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) в действующей на дату составления об оценки редакции.

Обращаем Ваше внимание, что настоящая резолютивная часть не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Развернутый анализ и расчеты рыночной стоимости представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что по состоянию на 25 апреля 2022 года рыночная стоимость оцениваемых объектов составляет:

**167 191 338 (сто шестьдесят семь миллионов сто девяносто одна тысяча триста тридцать восемь) рублей**

в том числе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194: 7 142 915 (семь миллионов сто сорок две тысячи девятьсот пятнадцать) рублей.

- механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194: 160 048 423 (сто шестьдесят миллионов сорок восемь тысяч четыреста двадцать три) рубля.

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами обложения НДС.

Полученная рыночная стоимость недвижимости, включает в себя стоимость оборудования, являющегося частью неделимых вещей (недвижимости), без которого нормальное функционирование объектов недвижимости невозможно.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и данных, полученных от Заказчика, на нашем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация. Аудиторская и иная проверка предоставленной и использованной в настоящем отчете информации, не производилась. Оценщики полагаются на достоверность полученной в ходе деловых встреч и бесед информации.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам для получения необходимых разъяснений.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор

И.Л. Теуцаков

(м.п.)

## Содержание

1. Задание на оценку. ....	9
2. Применяемые стандарты оценки. ....	11
2.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. ....	11
3. Принятые при проведении оценки допущения. ....	13
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках, подписавших отчет об оценке, а так же о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор. ....	14
4.1. Сведения о заказчике оценки. ....	14
4.2. Сведения об оценщиках, подписавших отчет об оценке. ....	14
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор. ....	14
4.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика. ....	15
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ....	16
5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия. ....	16
5.2. Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия. ....	16
6. Основные факты и выводы. ....	17
7. Описание объектов оценки. ....	19
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	19
7.1.1. Выводы о достаточности полученного объема информации. ....	19
7.2. Реквизиты лиц, которым принадлежат объекты оценки. ....	19
7.3. Балансовая стоимость объектов оценки. ....	19
7.4. Описание оцениваемых объектов. Количественные и качественные характеристики объектов оценки. ....	19
7.4.1. Объекты оценки. ....	19
7.4.2. Основные характеристики объектов оценки. ....	20
7.5. Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектами оценки. ....	20
7.6. Информация о текущем использовании объектов оценки. ....	20
7.7. Фотографии оцениваемых объектов. ....	20
7.8. Сведения о выявленных несанкционированных перепланировках (модернизациях, реконструкциях) объектов оценки. ....	20
7.9. Сведения о наличии на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемых объектов). ....	20
7.10. Местоположение оцениваемых объектов. ....	21
7.10.1. Характеристика ближайшего окружения объектов оценки. ....	21
7.10.2. Выводы по анализу местоположения. ....	21
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость. ....	44
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов. ....	44
8.1.1. Анализ социально-экономического положения РФ по итогам января 2022 г. ....	44
8.1.2. Анализ социально-экономического положения Тамбовской области по итогам февраля 2022 года. ....	46
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. ....	47

---

8.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте использования. ....	47
8.3.1. Анализ основных показателей рынка продажи производственно-складских объектов Тамбова. ....	47
8.3.2. Анализ основных показателей рынка аренды производственно-складских объектов Тамбова. ....	47
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. ....	58
8.5. Анализ степени ликвидности объектов. ....	62
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки. ....	64
8.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. ....	64
9. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке. ....	67
9.1. Общие положения. ....	67
9.2. Описание применения подходов, применяемых для оценки объектов недвижимости. ....	67
9.2.1. Описание применения сравнительного подхода. ....	67
9.2.2. Описание применения доходного подхода. ....	68
9.2.3. Описание применения затратного подхода. ....	69
9.2.3.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке. ....	71
9.2.4. Итоговое заключение о применимости подходов оценки в настоящем отчете. ....	71
9.3. Описание последовательности определения стоимости. ....	72
9.3.1. Описание последовательности определения стоимости земельного участка. ....	72
9.3.2. Описание последовательности определения стоимости сравнительным подходом. ....	89
9.3.3. Описание последовательности определения стоимости доходным подходом. ....	105
10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. ....	121
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. ....	121
10.2. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки. ....	123
Приложение 1. Копии документов, предоставленные заказчиком оценки. ....	124
Приложение 2. Копии объявлений о продаже объектов аналогов. ....	185
Приложение 3. Копии документов оценщиков. ....	193

**Перечень таблиц, содержащихся в отчете.**

Таблица 7.4.2.1. Основные характеристики земельного участка .....	22
Таблица 7.4.2.2. Основные характеристики зданий и помещений .....	23
Таблица 7.4.2.3. Описание структуры площадей зданий и помещений (начало) .....	23
Таблица 7.4.2.4. Описание структуры площадей зданий (окончание) .....	24
Таблица 7.4.2.5. Описание конструктивных элементов зданий .....	24
Таблица 7.4.2.6. Описание инженерных сетей и коммуникаций зданий .....	25
Таблица 7.4.2.7. Классификация оцениваемых объектов .....	25
Таблица 7.5.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с улучшениями земельного участка .....	25
Таблица 7.7.1. Фотографии объектов оценки .....	26
Таблица 7.10.4.1. Характеристика местоположения объектов оценки .....	42
Таблица 8.1.1.1. Показатели деловой активности экономики РФ по итогам марта 2021 г. ....	46
Таблица 8.1.2.1. Показатели социально-экономического развития Тамбовской области по итогам февраля 2022 г. ....	46
Таблица 8.2.1. Идентификация объекта по классификационной принадлежности .....	49
Таблица 8.4.1. Значения скидок на торг (активный рынок) .....	50
Таблица 8.4.2. Значения скидок на торг (неактивный рынок) .....	50
Таблица 8.4.3. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру .....	51
Таблица 8.4.4. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от численности населения .....	51
Таблица 8.4.5. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от средней заработной платы .....	51
Таблица 8.4.6. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по районам горда по отношению к самому дорогому району .....	52
Таблица 8.4.7. Корректировочные коэффициенты для цен (ставок аренды) производственно-складских объектов в зависимости от наличия (отсутствия) определенных характеристик недвижимости .....	52
Таблица 8.4.8. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от площади объекта .....	55
Таблица 8.4.9. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам состояния объекта к объекту в удовлетворительном состоянии .....	55
Таблица 8.4.10. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам состояния отделки к объекту в удовлетворительном состоянии отделки .....	55
Таблица 8.4.11. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта к универсальному производственно-складскому объекту .....	56
Таблица 8.4.12. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам назначения частей объекта (административное, бытовое) к помещениям производственно-складского назначения .....	56
Таблица 8.4.13. Доля стоимости улучшений в общей стоимости единого объекта недвижимости .....	57
Таблица 8.4.14. Отношения цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от типа имущественных прав на объект .....	57
Таблица 8.5.1. Характеристики ликвидности объектов недвижимости .....	63
Таблица 9.3.1.1. Значения скидок на торг для земельных участков .....	78
Таблица 9.3.1.2. Отношения цен земельных участков индустриального назначения по районам области по отношению к областному центру .....	78
Таблица 9.3.1.3. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены земельных участков от численности населения .....	78

---

Таблица 9.3.1.4. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены земельных участков от средней заработной платы в населенном пункте.....	79
Таблица 9.3.1.5. Отношения цен земельных участков индустриального назначения по районам горда по отношению к самому дорогому району. ....	79
Таблица 9.3.1.6. Корректировочные коэффициенты для цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от наличия (отсутствия) определенных характеристик недвижимости. ....	80
Таблица 9.3.1.7. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены земельных участков индустриального назначения от площади объекта.....	81
Таблица 9.3.1.8. Отношения цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от типа имущественных прав на объект.....	81
Таблица 9.3.1.9. Описание объектов аналогов для применения сравнительного подхода к оценке земельного участка. ....	82
Таблица 9.3.1.10. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости права на земельный участок.....	84
Таблица 9.3.2.1. Описание объектов аналогов для применения сравнительного подхода к оценке.....	91
Таблица 9.3.2.2. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости объекта оценки. ....	94
Таблица 9.3.3.1. Описание объектов аналогов для применения доходного подхода к оценке. ....	108
Таблица 9.3.3.2. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной ставки аренды по объектам оценки. ....	111
Таблица 9.3.3.3. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода. ....	117
Таблица 9.3.3.4. Процент недозагрузки производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, %.....	118
Таблица 9.3.3.5. Расходы на содержание (операционные расходы) производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, % от потенциального валового дохода. ....	118
Таблица 9.3.3.6. Текущая доходность производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, %.....	119
Таблица 10.1.1. Расчет итоговой стоимости объектов оценки. ....	122
Таблица 10.1.2. Выделение из стоимости единого объекта стоимости земельного участка. ....	122

---

**Перечень рисунков, содержащихся в отчете.**

Рис. 7.10.4.1. Схема расположения населенного пункта на карте Тамбова (источник: электронная карта «Тамбов Дубль-Гис»).....39

Рис. 7.10.4.2. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающего жилого района (источник: электронная карта «Тамбов Дубль-Гис»).....40

Рис. 7.10.4.3. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающих кварталов города (источник: электронная карта «Тамбов Дубль-Гис»).....41

**1. Задание на оценку.**

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.</li> <li>▪ механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194</li> </ul>
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения) прав на объекты оценки	Ипотека, аренда, запрещение регистрации.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для проведения торгов в рамках процедуры банкротства предприятия.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для проведения торгов в рамках процедуры банкротства предприятия.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	25 апреля 2022 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Исполнитель исходит из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми.</li> <li>▪ Перед Исполнителем не ставится задача, и он не проводит как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемых объектов (собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон), технологическую экспертизу, санитарно-гигиеническую, экологическую экспертизу.</li> <li>▪ Работа по техническому освидетельствованию Объекта оценки должна быть выполнена в объеме, согласованном с клиентом, за наличие скрытых дефектов, обнаружение которых не предусмотрено заданием, ответственность Исполнитель не несет.</li> <li>▪ От Исполнителя не требуется представлять интересы в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного Объекта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>▪ Данная оценка действительна лишь на дату оценки и для цели, указанной в отчете. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических и физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и таким образом повлиять на стоимость Объекта оценки.</li> <li>▪ Отчет об оценке достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне его контекста является неверным и может привести к искажению ситуации.</li> <li>▪ Заключение и отчет об оценке имущества представляет собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.</li> <li>▪ Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная</li> </ul>

	<p>в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.</li><li>▪ Более частные допущения могут быть приведены в Отчете об оценке.</li></ul>
--	--

## 2. Применяемые стандарты оценки.

В настоящем отчете применяются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299
- Стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоят Оценщики,  
а также, если применимо:
  - Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326,
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327,
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328,
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385.
  - Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721

Использование указанных стандартов в настоящем отчете обусловлено требованиями законодательства, а так же самих указанных стандартов.

### 2.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

- «Справочник оценщика. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2020 год
- «Справочник оценщика. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2020 год.

- 
- «Справочник оценщика. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2019 год.

---

### 3. Принятые при проведении оценки допущения.

Настоящий отчет основывается на следующих допущениях:

- В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также из достоверности данных, полученных в результате интервью с Заказчиком оценки.
- Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиками не проводилась.
- Оценка в настоящем отчете проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо ограничений и обременений права собственности на оцениваемые объекты.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются достоверными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- При составлении отчета об оценке предполагается, что любой действующий кредит, в обеспечение исполнения которого объекты оценки обременены или могут быть обременены, будет полностью погашен до совершения новой кредитной сделки с объектами оценки, в целях которой проводится настоящая оценка. В связи с этим оценщики при определении рыночной стоимости не принимают во внимание наличие любого кредитного или залогового обременения.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.
- Оценщики допускают появление незначительных погрешностей в итоговых и промежуточных результатах вследствие произведенных округлений при расчетах.

#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщиках, подписавших отчет об оценке, а так же о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.

##### 4.1. Сведения о заказчике оценки.

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Рескорт Недвижимость»
Сокращенное наименование организации	ООО «Рескорт Недвижимость»
Юридический адрес	129515, г. Москва, ул. Хованская, д. 3
Почтовый адрес	129515, г. Москва, ул. Хованская, д. 3
ИНН	7717662709
ОГРН и дата государственной регистрации	1097746713866 от 13.11.2009 г.

##### 4.2. Сведения об оценщиках, подписавших отчет об оценке.

ФИО специалиста-оценщика, подписавшего отчет	Бахтин Владислав Борисович
Место нахождения оценщика	620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3
Почтовый адрес оценщика	620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3
Номер контактного телефона оценщика	+7-(343)-378-91-39
Адрес электронной почты оценщика	bahtin@anr.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), свидетельство № 882 от 16.10.2007 г.
Реквизиты трудового договора оценщика с организацией исполнителем.	№ 89 от 10.07.2006 г.;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	▪ Страховая компания Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах», страховой полис: 433-744-019986/22 от 18.02.2022 г. Срок действия договора страхования с 19.03.2022 г. по 18.03.2023 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Квалификационные аттестаты	▪ № 019148-1 от 17.05.2021 г. «Оценка недвижимости»; ▪ № 019149-2 от 17.05.2021 г. «Оценка движимого имущества»; ▪ № 019150-3 от 17.05.2021 г. «Оценка бизнеса».

##### 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.

Организационно-правовая форма и полное наименование организации	Закрытое акционерное общество «Ассоциация «Налоги России»
Юридический адрес	620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3
Почтовый адрес	620014, г. Екатеринбург, пер. Химиков, д. 3
Реквизиты договора обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности	Профессиональная ответственность ЗАО «Ассоциация «Налоги России» застрахована страховой компанией Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах», Договор страхования № 433-744-103552/21 от 18.10.2021 г. Срок действия договора страхования с 07.11.2021 г. по 06.11.2022 г. Общая страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

Членство в саморегулируемой организации	Некоммерческое Партнерство «СМАО» (НП «СМАО»). Свидетельство № 451 от 27.10.2005 г.
ОГРН и дата государственной регистрации	1026602338069 от 02.12.2002 г.

*4.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.*

В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик, выполнивший настоящий отчет, соответствуют требованиям к независимости, установленным ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.**

*5.1. Наименование привлеченных организаций и степень их участия.*

Иные организации, кроме организации, указанной в разделе 4.3. настоящего отчета к подготовке отчета об оценке не привлекались.

*5.2. Фамилии, имена и отчества привлеченных специалистов с указанием их квалификации и степени участия.*

Фамилия, имя, отчество привлеченного специалиста	Бахтин Владислав Борисович
Квалификация	Специалист-оценщик, образование высшее, стаж работы в оценочной деятельности: 16 лет, номер и дата выдачи документов подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП № 106444 (регистрационный № ОД 0790) от 02.07.2006 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия», выдан НОУ «Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт», г. Москва.
Степень участия в проведении оценки и подготовке отчета об оценке	100 %

<b>6. Основные факты и выводы.</b>	
Основание для проведения оценщиками оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 09/22 от 25.04.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.</li> <li>▪ механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194</li> </ul>
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке, руб.	Не применялся.
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке, руб.	176 027 303 (сто семьдесят шесть миллионов двадцать семь тысяч триста три) рубля
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке, руб.	158 355 373 (сто пятьдесят восемь миллионов триста пятьдесят пять тысяч триста семьдесят три) рубля
Итоговая величина стоимости объектов оценки, руб.	167 191 338 (сто шестьдесят семь миллионов сто девяносто одна тысяча триста тридцать восемь) рублей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194: 7 142 915 (семь миллионов сто сорок две тысячи девятьсот пятнадцать) рублей.</li> <li>▪ механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194: 160 048 423 (сто шестьдесят миллионов сорок восемь тысяч четыреста двадцать три) рубля.</li> </ul>
Учет НДС в итоговой стоимости объектов оценки	В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами обложения НДС.
Сведения о стоимости оборудования, входящего в состав неделимых вещей (зданий).	Полученная в отчете рыночная стоимость недвижимости, включает в себя стоимость прав на оборудование, являющееся частью неделимых вещей (недвижимости), без которого нормальное функционирование объектов недвижимости невозможно.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>▪ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и</li> </ul>

	<p>задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li><li>▪ Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого имущества.</li><li>▪ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене равной указанной в отчете стоимости.</li><li>▪ Настоящий отчет достоверен только в приведенном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации.</li><li>▪ Согласно действующему законодательству итоговая величина стоимости объекта, указанная в отчете об оценке действительна в течение шести месяцев от даты составления отчета об оценке.</li></ul>
Дата составления отчета	05.05.2022 г.

**7. Описание объектов оценки.****7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

- Копия выписки из ЕГРН от 03.03.2022 № КУВИ-001/2022-29580648;
- Копия выписки из ЕГРН от 03.03.2022 № КУВИ-001/2022-29580997;
- Копия паспорта на производственное здание.
- Копия плана механо-сборочного цеха.
- Копия планировки помещений заводоуправления.
- Копия плана цеха № 10.
- Копия договора аренды б/н от 06.07.2016 г.
- Копия договора б/н долгосрочной аренды земельного участка от 06.07.2016 г.

**7.1.1. Выводы о достаточности полученного объема информации.**

Документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки достаточно для проведения оценки.

**7.2. Реквизиты лиц, которым принадлежат объекты оценки.**

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Рескорт Недвижимость»
Сокращенное наименование организации	ООО «Рескорт Недвижимость»
Юридический адрес	129515, г. Москва, ул. Хованская, д. 3
Почтовый адрес	129515, г. Москва, ул. Хованская, д. 3
ИНН	7717662709
ОГРН и дата государственной регистрации	1097746713866 от 13.11.2009 г.

**7.3. Балансовая стоимость объектов оценки.**

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки приведены в таблице 7.4.2.1. и 7.4.2.2.

**7.4. Описание оцениваемых объектов. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.****7.4.1. Объекты оценки.**

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.
- механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.

#### *7.4.2. Основные характеристики объектов оценки.*

Основные характеристики оцениваемого земельного участка, на котором располагаются оцениваемые объекты, приведены в таблице 7.4.2.1.

Основные характеристики оцениваемых зданий приведены в таблицах:

- 7.4.2.2. – основные характеристики оцениваемых зданий и помещений.
- 7.4.2.3. – 7.4.2.4. – описание структуры площадей зданий и помещений.
- 7.4.2.5. – описание конструктивных элементов зданий и помещений.
- 7.4.2.6. – описание инженерных сетей и коммуникаций зданий и помещений.
- 7.4.2.7. – классификация оцениваемых объектов по классу и типу входящих зданий и помещений.

#### *7.5. Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектами оценки.*

Сведения об имущественных правах и обременениях связанных с объектами оценки приведены в таблице 7.5.1.

#### *7.6. Информация о текущем использовании объектов оценки.*

Сведения о текущем использовании объектов оценки приведены в таблице 7.4.2.7.

На дату проведения оценки из состава оцениваемых объектов в долгосрочную аренду были сданы:

- Часть земельного участка площадью 508 кв. м., месячная ставка аренды 1 528 руб. с учетом НДС.
- Помещение площадью 97,5 кв. м., месячная ставка аренды 9750 руб. с учетом НДС.

С учетом того, что рыночная ставка аренды для здания, определенная в разделе 9.3.3. настоящего отчета существенным образом не отличается от договорной ставки, оценщик делает вывод, что условия аренды в целом соответствуют рыночным условиям и, следовательно, не требуют каких-либо корректировок по данному основанию.

#### *7.7. Фотографии оцениваемых объектов.*

Фотографии объектов оценки приведены в таблице 7.7.1.

#### *7.8. Сведения о выявленных несанкционированных перепланировках (модернизациях, реконструкциях) объектов оценки.*

В ходе проведения осмотра объекта оценки несанкционированные перепланировки (модернизации, реконструкции) объектов оценки, существенным образом влияющие на стоимость, оценщиком не выявлены.

#### *7.9. Сведения о наличии на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемых объектов).*

Иные капитальные объекты недвижимости, которые располагаются на земельном участке, кроме оцениваемых зданий, ходе проведенного осмотра не выявлены.

---

#### *7.10. Местоположение оцениваемых объектов.*

Оцениваемые объекты располагаются по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.

##### *7.10.1. Характеристика ближайшего окружения объектов оценки.*

Схематичное расположение объекта оценки на карте Тамбова приведено на рис. 7.10.1.1. –

7.10.1.3. Характеристика ближайшего окружения объекта оценки приведена в таблице 7.10.1.1.

##### *7.10.2. Выводы по анализу местоположения.*

Местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать, как достаточно привлекательное для размещения производственно-складских объектов. Существенных недостатков местоположения не выявлено.

Таблица 7.4.2.1. Основные характеристики земельного участка.

Показатель	Земельный участок, кадастровый номер: 68:29:0208001:23
Наименование объекта	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.
Адрес (местоположение)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194
Кадастровый номер	68:29:0208001:23
Тип права пользования	Собственность
Существующие ограничения и обременения права	Ипотека, аренда, запрет регистрации
Общая площадь, кв. м	28 128,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под нежилое здание лит. А производственного назначения
Фактическое использование	под размещение производственного здания
Балансовая стоимость, руб.	н/д (не предоставлены заказчиком оценки)
Кадастровая стоимость, руб.	65 490 703,68
Удельная кадастровая стоимость, руб. за кв. м.	2 328,31
Подключение к отоплению	есть
Подключение к электричеству	есть
Подключение к водоснабжению	есть
Подключение к канализации	есть
Подключение к газоснабжению	нет
Наличие ЖД пути	нет
Наличие асфальтового покрытия	нет
Наличие изъянов рельефа участка (заболоченность, склоны и т.д.)	нет

Таблица 7.4.2.2. Основные характеристики зданий и помещений.

Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.		Основные характеристики						Структура площади по состоянию здания, кв. м.		
	первоначальная	остаточная	год постройки	этажность	объем здания, куб. м.	площадь застройки, кв. м.	общая площадь, кв. м.	высота, м.	хорошее (новое здание)	удовлетворительное	неудовлетворительное (требует капитального ремонта)
механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	н/д (не предоставлены заказчиком оценки)	н/д (не предоставлены заказчиком оценки)	1965	производственная часть - 1; АБК - 3	361185,0	20686,0	24223,9	17,70	0	24223,9	0

Таблица 7.4.2.3. Описание структуры площадей зданий и помещений (начало).

Наименование объекта	Структура площади по этажу расположения, кв. м.				Структура площади по материалу стен, кв. м.				Структура площади по функциональному назначению, кв. м.		
	подвал	цоколь	1 этаж	выше 1-го этажа	кирпич/бетон/иные капитальные материалы	профлист (сэндвич-панели)	металл	дерево	адм.-офисные	бытовые	произв.-складские
механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	0	0	22663,95	1559,95	24223,90	0	0	0	1837,00	1052,00	21334,9

Таблица 7.4.2.4. Описание структуры площадей зданий (окончание).

Наименование объекта	Структура площади по состоянию отделки, кв. м.			Структура площадей по прочим характеристикам, кв. м.			
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное (требует ремонта)	оборудованные грузоподъемными механизмами	оборудованные холодильными агрегатами или камерам	имеющие высоту потолков до 5 м.	не имеющие отопления
механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	0	24223,9	0	21334,9	0	0	0

Таблица 7.4.2.5. Описание конструктивных элементов зданий.

Наименование объекта	Конструктивные элементы зданий											
	фундамент	стены	перегородки	колонны	перекрытия чердачные	перекрытия между этажными	кровля	полы	проемы оконные	проемы дверные	внутренняя отделка	прочие
механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	производство: ж/б столбовые с рандбалками; АБК: ленточные бугобетонные	производство: 3-х слойные стеновые панели; АБК: кирпич	производство: кирпич; АБК: кирпич	производство: каркас - низкая часть - сборный ж/б, высотная часть - металлический; АБК: несущий каркас - сборный ж/б и ж/б балки	производство: ж/б плиты ПКЖ-3, газобетон; АБК: сборные ж/б плиты по сборным ж/б балкам	АБК: сборные ж/б плиты по сборным ж/б балкам	производство: 3-х слойное покрытие из рубероида по цементной стяжке; АБК: рулонная 3-х слойная	производство: бетонные; АБК: бетонные, керамическая плитка, линолеум	одинарные глухие металлические, стеклоблоки, двойные распашные деревянные, пластиковые стеклопакеты	ворота: металлические двупольные, двери: металлические, простые филенчатые, пластиковые стеклопакеты	побелка, покраска, обои под покраску, подвесные потолки, керамическая плитка	металлические лестницы, крыльца бетонные

Таблица 7.4.2.6. Описание инженерных сетей и коммуникаций зданий.

Наименование объекта	Инженерные сети и коммуникации зданий							
	отопление	водопровод	электроснабжение	телефон	горячее водоснабжение	вентиляция	канализация	сигнализация
механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	центральное	центральный	скрытая и открытая проводка	-	центральное	приточно-вытяжная	центральная	-

Таблица 7.4.2.7. Классификация оцениваемых объектов.

Показатель	Значение показателя	Примечание
Фактическое использование объектов	Размещение производственно-складского здания с АБК бывшего завода "Тамбовполимермаш".	По результатам проведенного осмотра и интервью представителя заказчика.
Класс назначения объектов	Универсальные производственно-складские объекты	По фактическому использованию объектов.
Количество зданий в составе объекта	1	По фактическому составу объектов.
Тип объекта	здание/ база	По фактическому составу объектов.

Таблица 7.5.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с улучшениями земельного участка.

Наименование объекта	права и обременения прав на улучшения	
	вид права	существующие ограничения и обременения права
механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	Право собственности ООО «Рескорт Недвижимость»	Ипотека, аренда, запрет регистрации

Таблица 7.7.1. Фотографии объектов оценки.











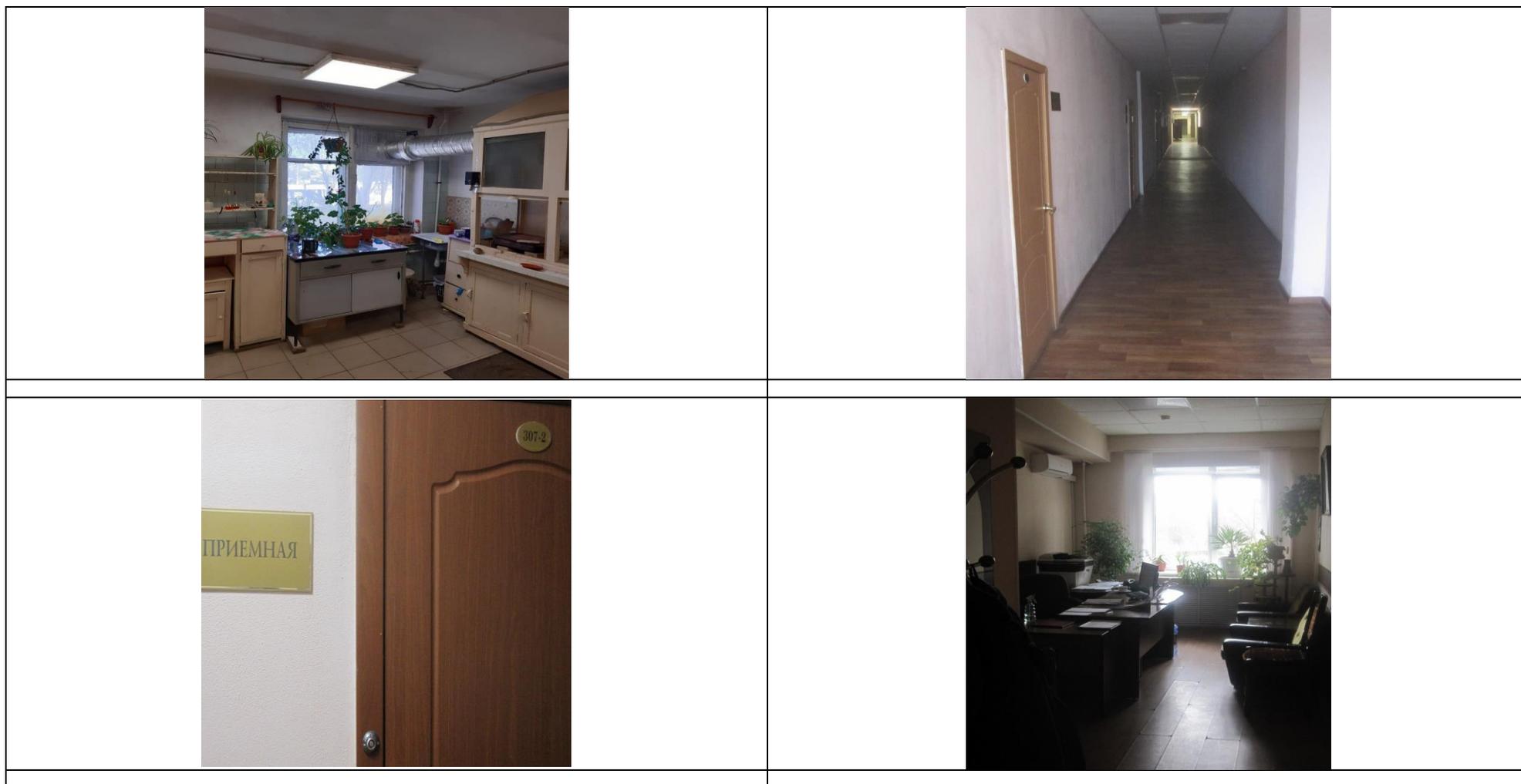




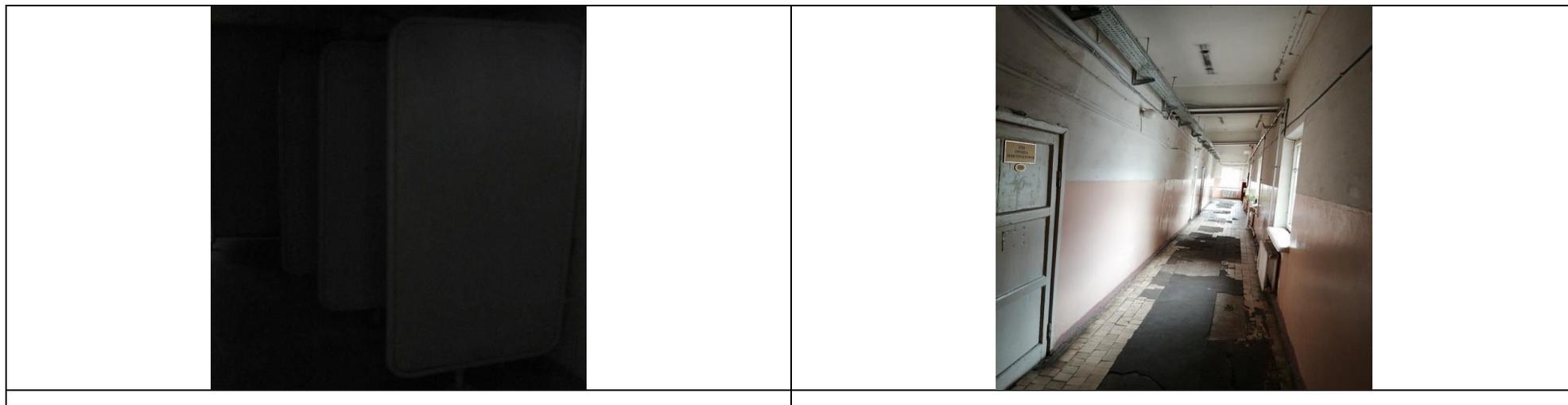












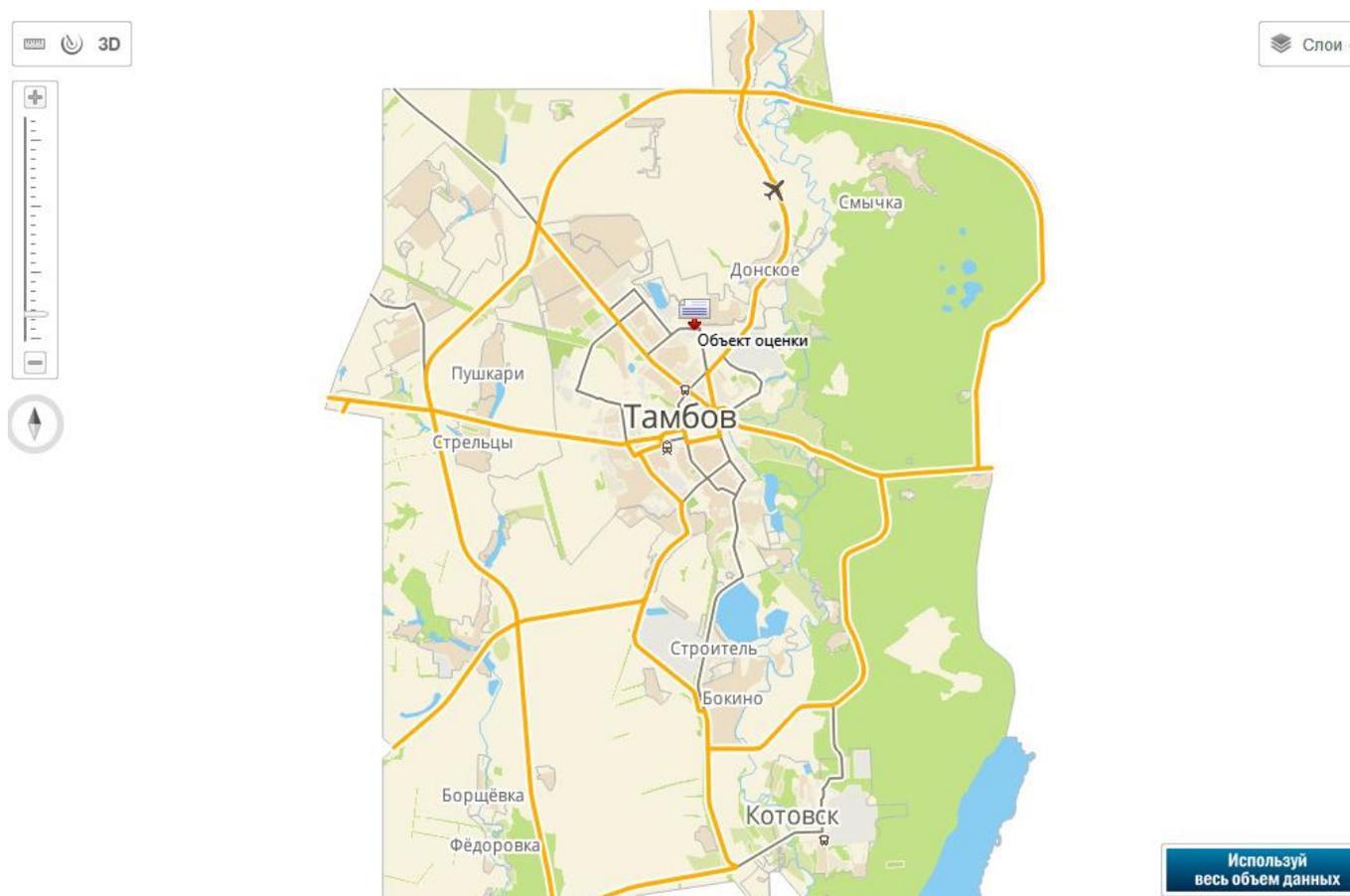


Рис. 7.10.4.1. Схема расположения населенного пункта на карте Тамбова (источник: электронная карта «Тамбов Дубль-Гис»).

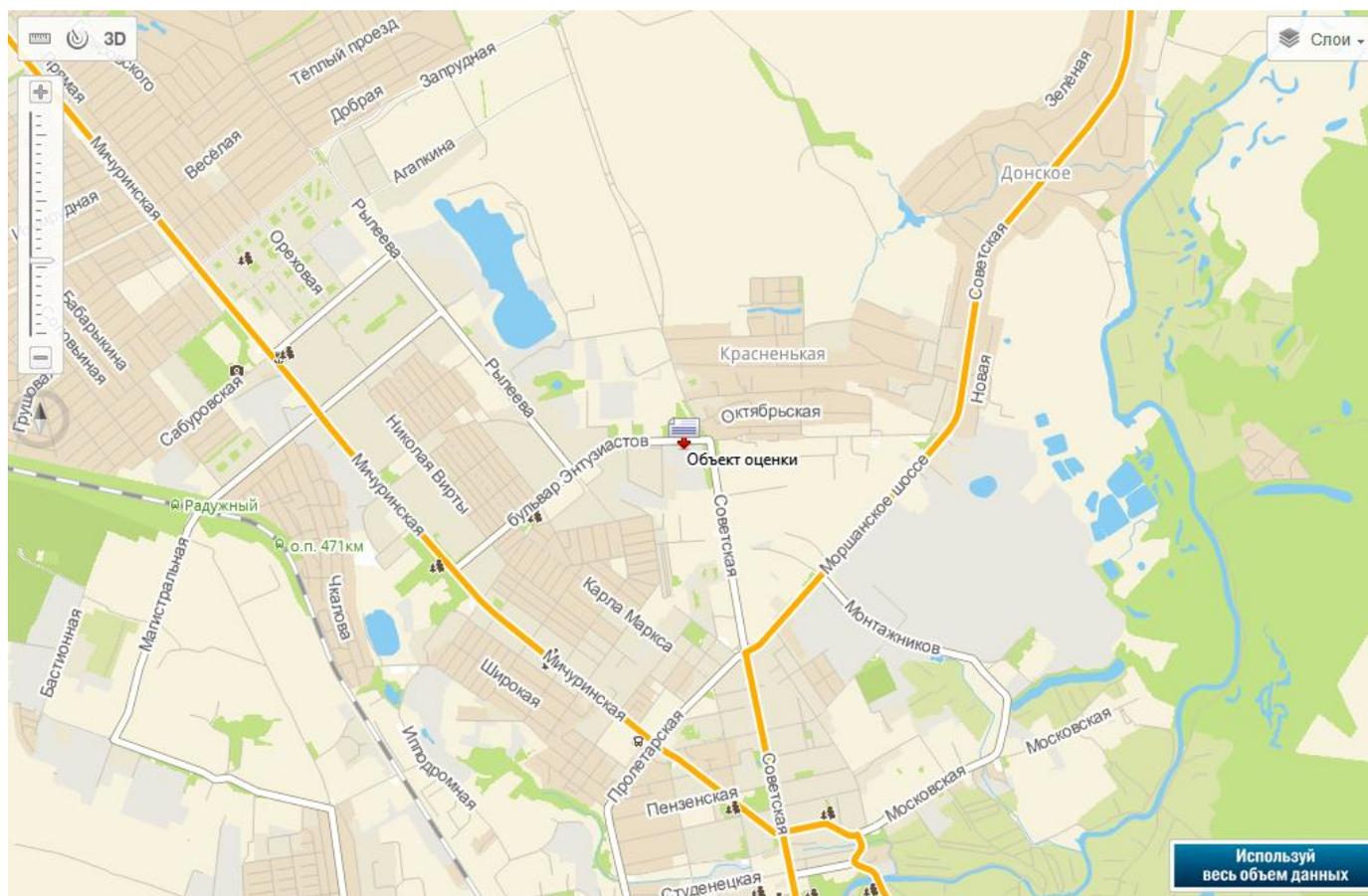


Рис. 7.10.4.2. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающего жилого района (источник: электронная карта «Тамбов Дубль-Гис»).

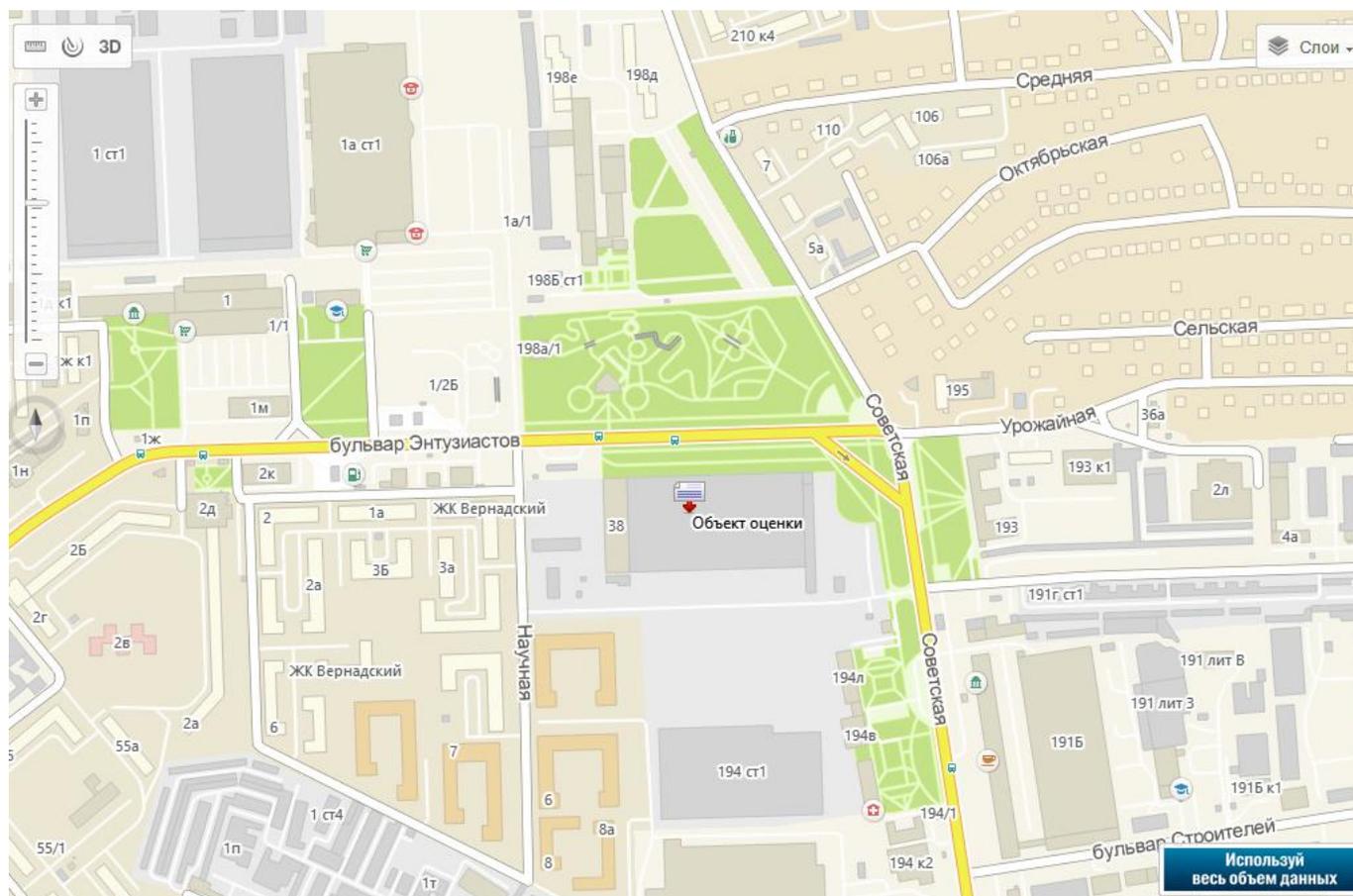


Рис. 7.10.4.3. Схема расположения объектов оценки на карте прилегающих кварталов города (источник: электронная карта «Тамбов Дубль-Гис»).

Таблица 7.10.4.1. Характеристика местоположения объектов оценки.

Фактор оценки местоположения	Значение фактора	Примечание
1. Общие характеристики местоположения	-	-
1.1. Статус населенного пункта, в котором располагается объект	Областной центр	г. Тамбов является областным центром Тамбовской области.
1.2. Расстояние до областного центра, км.	-	г. Тамбов является областным центром Тамбовской области.
1.3. Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	289,7	По данным Росстата Тамбовской области ( <a href="https://tmb.gks.ru/storage/mediabank/chis22-21s.pdf">https://tmb.gks.ru/storage/mediabank/chis22-21s.pdf</a> ).
1.4. Уровень средней заработной платы в населенном пункте, руб.	32 577,0	По данным Росстата Тамбовской области ( <a href="https://tmb.gks.ru/storage/mediabank/din_zp_rab_org_25042022.pdf">https://tmb.gks.ru/storage/mediabank/din_zp_rab_org_25042022.pdf</a> ).
2. Характеристики местоположения в пределах города	-	-
2.1. Тип района города, в котором располагается объект	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Объекты оценки располагаются в промышленной зоне населенного пункта.
2.2. Престижность района	ниже средней	Объекты оценки располагаются в промышленной зоне населенного пункта.
2.3. Ценовой пояс города	-	Для г. Тамбов ценовые пояса не установлены.
3. Характеристики местоположения в пределах прилегающего района	-	-
3.1. Ближайшая станция метро	-	В г. Тамбов метро отсутствует.
3.2. Удаленность от станции метро, м.	-	В г. Тамбов метро отсутствует.
3.3. Ближайшая остановка общественного транспорта	Автогородок	По данным электронной карты "Тамбов-Дубль-Гис"
3.4.. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м.	50-100	По данным электронной карты "Тамбов-Дубль-Гис"
3.5.. Доступные виды общественного транспорта	Автобус.	По данным электронной карты "Тамбов-Дубль-Гис"
3.6. Характеристика доступности общественным транспортом	средняя	Остановки общественного транспорта располагаются в относительной близости от объектов оценки.
3.7. Экологическая обстановка в районе	удовлетворительная	Объекты располагаются в промышленной зоне города вдали от опасных производственных объектов.
3.8. Интенсивность движения транспорта мимо здания	средняя	Объекты оценки располагаются в промышленной зоны на пересечении ул. Советская и бул. Энтузиастов, которые относятся к транспортным магистралям городского уровня.
3.9. Прилегающие улицы	ул. Советская, бул. Энтузиастов	-
3.10. Транспортная загруженность прилегающих улиц.	выше средней	Ул. Советская и бул. Энтузиастов относятся к транспортным магистралям городского уровня.
3.11. Ближайшие крупные транспортные магистрали	ул. Советская, бул. Энтузиастов	Ул. Советская и бул. Энтузиастов относятся к транспортным магистралям городского уровня.
3.12. Расстояние до крупных транспортных магистралей, м.	50-100	По данным электронной карты "Тамбов-Дубль-Гис"

Фактор оценки местоположения	Значение фактора	Примечание
3.13. Характеристика доступности личным транспортом	выше средней	Объекты располагаются вблизи от крупных транспортных магистралей населенного пункта.
4. Характеристики локального местоположения	-	-
4.1. Ограничение доступа к территории	нет	Ограничений на проезд или проход к территории объектов не имеется.
4.2. Ограждение территории	нет	Ограждение территории объекта отсутствует, при определении стоимости ограждение не учитывается.
4.3. Железнодорожная ветка (тупик) на территории	нет	На территории оцениваемых объектов отсутствует ЖД пути или тупик.
4.4. Расположение в непосредственной близости от крупной автомагистрали	нет	В непосредственной близости от объектов какая-либо крупная транспортная магистраль отсутствует.
4.5. Наличие свободного подъезда к участку без затруднений (подъезд через соседние участки или в объезд)	да	К объектам оценки имеется свободный проезд.
5. Общая характеристика типа рынка недвижимости	неактивный	По данным анализа рынка (см. раздел 8 отчета).

## **8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость.**

### *8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.*

#### *8.1.1. Анализ социально-экономического положения РФ по итогам января 2022 г<sup>1</sup>.*

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020

<sup>1</sup> Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>.

г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов). Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%).

Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Таблица 8.1.1.1. Показатели деловой активности экономики РФ по итогам марта 2021 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 <sup>2</sup>	4,3 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
<b>Промышленное производство</b>	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 <sup>3</sup>	5,0 <sup>3</sup>	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 <sup>3</sup>	15,5 <sup>3</sup>	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

8.1.2. Анализ социально-экономического положения Тамбовской области по итогам февраля 2022 года<sup>2</sup>.

Таблица 8.1.2.1. Показатели социально-экономического развития Тамбовской области по итогам февраля 2022 г.

<b>ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ за январь-февраль 2022 года</b>			
	Единица измерения	Январь-февраль 2022 г.	в % к январю-февралю 2021 г.
<i>Основные экономические показатели</i>			
Индекс промышленного производства	%	x	105,4
Объём производства продукции сельского хозяйства	млн. руб.	9 096,9	111,2
Инвестиции в основной капитал за счёт всех источников финансирования (по полному кругу) (январь-декабрь 2020 г.)	млн. руб.	79 397,0	100,9
Объём выполненных работ по виду деятельности "Строительство"	млн. руб.	3 394,7	118,9
Оборот розничной торговли во всех каналах реализации	млн. руб.	37 643,0	100,0
Объём платных услуг во всех каналах реализации	млн. руб.	9 230,0	97,6
<i>Инфляция</i>			
<b>Индекс потребительских цен:</b>			
январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г.	%	x	110,3
февраль 2022 г. к декабрю 2021 г.	%	x	102,2
<b>Индекс цен производителей промышленных товаров:</b> (не газы, газы - для оценки не включены)			
январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г.	%	x	116,5
февраль 2022 г. к декабрю 2021 г.	%	x	101,3
<b>Индекс цен на реализованную с/х продукцию:</b>			
январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г.	%	x	104,0
февраль 2022 г. к декабрю 2021 г.	%	x	98,7
<i>Финансы населения</i>			
<b>Среднедушевые денежные доходы населения (среднемесячные): (январь - декабрь 2021)</b>			
номинальные	рублей	29 836,4	107,0
реальные	%	98,5	x
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (январь)	рублей	33 360,8	113,4
Реальная начисленная заработная плата (январь)	%	x	102,9
Стоимость минимального набора продуктов питания за февраль, *) в % к декабрю 2021 года	рублей	5 019,94	103,6
Величина прожиточного минимума на душу населения за 2022 г.	рублей	11 100	x
Уровень официально зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	%	x	0,7
<i>Сельское хозяйство</i>			
<b>Производство продуктов животноводства во всех категориях хозяйств:</b>			

	Единица измерения	Январь-февраль 2022 г.	в % к январю-февралю 2021 г.
скот и птицы (на убой в живом весе)	тыс. т	97,5	110,1
молоко	тыс. т	27,0	99,4
яйца	млн. шт.	14,7	85,1
<i>Поголовье скота и птицы во всех категориях хозяйств:</i>			
крупный рогатый скот	тыс. гол.	85,6	91,5
в том числе коровы	тыс. гол.	35,3	95,6
свиньи	тыс. гол.	1157,7	101,1
овцы и козы	тыс. гол.	60,6	88,9
<i>Строительство</i>			
<b>Ввод в действие:</b>			
жилых домов	тыс. м <sup>2</sup>	50 217	155,1
в т. ч. индивидуальных жилых домов	тыс. м <sup>2</sup>	37 687	215,0
<i>Исполнение бюджета на 01.03.2022</i>			
<b>Исполнение консолидированного бюджета</b>			
по доходам - всего	млн. руб.	8 224,9	128,7
в т. ч. по налоговым и неналоговым доходам	млн. руб.	4 659,9	130,2
по расходам - всего	млн. руб.	8 414,3	126,5
<b>Исполнение областного бюджета</b>			
по доходам - всего	млн. руб.	7 061,2	134,0
в т. ч. по налоговым и неналоговым доходам	млн. руб.	3 483,8	142,3
по расходам - всего	млн. руб.	7 339,6	131,7

<sup>2</sup> Источник: <https://www.tambov.gov.ru/site/ekon/files/2.-yanvar-fevral-2022.rtf>.

## **8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.**

Проведенный в разделе 7 настоящего отчета анализ объектов оценки показал, что по назначению и фактическому использованию объекты оценки относятся к объектам производственно-складской недвижимости. Каких-либо фактов, препятствующих продолжению использования объектов по прямому назначению, не выявлено.

Анализ местоположения, проведенный в разделе 7 настоящего отчета, показал, что объекты оценки располагаются в промышленной зоне населенного пункта. Существенных недостатков местоположения не выявлено.

Таким образом, оцениваемые объекты можно отнести к сегменту универсальных производственно-складских объектов.

Идентификация объектов по классификационной принадлежности проведена в таблице 8.2.1.

Общая сумма баллов по оцениваемым помещениям составляет 15, следовательно, объекты оценки можно отнести к классу «С» рынка производственно-складской недвижимости.

## **8.3. Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте использования.**

### **8.3.1. Анализ основных показателей рынка продажи производственно-складских объектов Тамбова<sup>3</sup>.**

Оценщиком проанализированы предложения о продаже производственно-складских помещений г. Тамбов на дату проведения оценки по данным крупнейшего в РФ сайта с предложениями по продаже/ аренде недвижимости «Циан».

На основе проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- На дату проведения оценки на рынке находилось 22 предложения по продаже производственно-складской недвижимости, общая площадь предложения – 28,4 тыс. кв. м., общая стоимость – 512,7 млн. руб.
- Средняя площадь одного предложения составляла 981 кв.м.
- Средняя стоимость одного предложения составляла 17,7 млн. руб.
- Средняя стоимость предложения 1 кв. м. недвижимости составляла 18 024 руб., при этом максимальное значение средней стоимости составляло: 44 225 руб. за кв. м., а минимальное – 3 894 руб. за кв. м.

### **8.3.2. Анализ основных показателей рынка аренды производственно-складских объектов Тамбова<sup>4</sup>.**

Оценщиком проанализированы предложения по аренде производственно-складских помещений г. Тамбов на дату проведения оценки по данным крупнейшего в РФ сайта с предложениями по продаже/ аренде недвижимости «Циан».

<sup>3</sup> Источник данных: <https://tambov.cian.ru/>, расчеты оценщика.

<sup>4</sup> Источник данных: <https://tambov.cian.ru/>, расчеты оценщика.

---

На основе проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- На дату проведения оценки на рынке находилось 17 предложений по аренде производственно-складской недвижимости, общая площадь предложения – 11,9 тыс. кв. м., общая стоимость – 2,2 млн. руб. в месяц
- Средняя площадь одного предложения составляла 697 кв.м.
- Средняя стоимость одного предложения составляла 130 тыс. руб. в месяц
- Средняя ставка аренды предложения 1 кв. м. недвижимости составляла 186 руб. в месяц, при этом максимальное значение средней ставки аренды составляло: 330 руб. за кв. м., а минимальное – 75 руб. за кв. м.

Таблица 8.2.1. Идентификация объекта по классификационной принадлежности<sup>5</sup>.

№ п/п	Характеристика	Классы								По оцениваемым объектам
		А		В		С		D		
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2	3
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2	3
3	Конструктивно - планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотопливаемый ангар арочного типа, сельхоз постройки	2	3
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990 г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985 г. или реконструированное в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2	3
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2	3
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12		15

<sup>5</sup> «О краткой классификации недвижимости», А. Вольнова, <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Таблица 8.4.1. Значения скидок на торг (активный рынок).

Тип функционального назначения объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Универсальные производственно-складские объекты	7,90	11,00	11,90	12,90	16,00	6,10	9,20	10,10	11,00	14,00
Специализированные высококлассные складские объекты	6,90	10,20	11,00	11,80	15,10	5,90	8,70	9,60	10,40	13,30
Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,60	11,80	12,80	13,90	17,10	7,20	10,20	11,20	12,30	15,20
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,60	14,30	15,60	16,80	20,50	9,50	12,60	14,00	15,40	18,50
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,60	10,80	11,60	12,40	15,60	6,50	9,50	10,40	11,20	14,20

Таблица 8.4.2. Значения скидок на торг (неактивный рынок).

Тип функционального назначения объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Универсальные производственно-складские объекты	11,80	16,10	17,40	18,80	23,00	10,10	13,80	15,30	16,70	20,40
Специализированные высококлассные складские объекты	11,30	15,60	16,70	17,70	22,10	9,60	13,40	14,90	16,30	20,20
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,50	16,60	17,80	19,10	23,10	11,30	15,00	16,40	17,90	21,60
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,90	19,40	21,20	23,00	27,40	13,30	17,50	19,50	21,50	25,60
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,50	15,60	16,60	17,60	21,70	10,00	13,90	15,10	16,40	20,30

Таблица 8.4.3. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру.

Тип населенного пункта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,77	0,82	0,83	0,84	0,89	0,76	0,81	0,83	0,84	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,67	0,72	0,74	0,75	0,81	0,67	0,73	0,74	0,75	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,60	0,62	0,64	0,69	0,55	0,60	0,62	0,64	0,69
Прочие населенные пункты	0,42	0,49	0,51	0,53	0,59	0,42	0,49	0,59	0,53	0,59

Таблица 8.4.4. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от численности населения.

Коэффициент	Рынок продажи						Рынок аренды					
	Универсальные производственно-складские объекты	Специализированные высококлассные складские объекты класса А	Специализированные высококлассные складские объекты класса В	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Универсальные производственно-складские объекты	Специализированные высококлассные складские объекты класса А	Специализированные высококлассные складские объекты класса В	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства
Коэффициент А	0,29	0,25	0,49	0,32	0,31	0,55	0,30	0,41	0,34	0,69	0,33	0,47
Коэффициент В	0,17	0,20	0,11	0,17	0,18	0,10	0,17	0,13	0,14	0,06	0,17	0,12

Таблица 8.4.5. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от средней заработной платы.

Коэффициент	Рынок продажи						Рынок аренды					
	Универсальные производственно-складские объекты	Специализированные высококлассные складские объекты класса А	Специализированные высококлассные складские объекты класса В	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Универсальные производственно-складские объекты	Специализированные высококлассные складские объекты класса А	Специализированные высококлассные складские объекты класса В	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства
Коэффициент А	1,01	0,96	1,01	0,99	0,97	1,04	1,03	0,94	1,00	0,97	0,95	1,04
Коэффициент В	0,76	0,79	0,78	0,62	0,68	0,85	0,60	0,70	0,64	0,66	0,67	0,85

Таблица 8.4.6. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по районам горда по отношению к самому дорогому району.

Тип района города	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,84	0,88	0,89	0,90	0,94	0,84	0,88	0,89	0,90	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,83	0,83	0,84	0,89	0,78	0,82	0,83	0,85	0,89
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,81	0,82	0,84	0,88	0,77	0,81	0,83	0,84	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,73	0,78	0,79	0,80	0,85	0,73	0,78	0,79	0,80	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	0,70	0,75	0,77	0,78	0,83	0,70	0,75	0,77	0,78	0,84

Таблица 8.4.7. Корректировочные коэффициенты для цен (ставок аренды) производственно-складских объектов в зависимости от наличия (отсутствия) определенных характеристик недвижимости.

Корректировочный коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, оборудованного ЖД веткой, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта без ЖД ветки	1,09	1,14	1,15	1,16	1,21	1,09	1,14	1,15	1,16	1,21
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта со свободным доступом	0,82	0,87	0,88	0,89	0,93	0,82	0,87	0,88	0,89	0,94
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, имеющего ограждение, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта без ограждения	1,03	1,06	1,07	1,08	1,11	1,03	1,06	1,07	1,08	1,11

Корректировочный коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Отношение удельной цены (ставки аренды) встроенного помещения к удельной цене (ставке аренды) такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,85	0,89	0,90	0,90	0,95	0,86	0,90	0,91	0,92	0,96
Отношение удельной цены (ставки аренды) неотапливаемого объекта к удельной цене (ставке аренды) такого же отапливаемого объекта	0,67	0,74	0,75	0,76	0,84	0,65	0,71	0,74	0,75	0,83
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта в подвале к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,80	0,82	0,84	0,92	0,72	0,80	0,82	0,84	0,92
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта в цоколе к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже <sup>6</sup>	0,78	0,83	0,84	0,85	0,90	0,78	0,83	0,84	0,85	0,90
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта на 1 этаже <sup>7</sup>	0,79	0,84	0,85	0,86	0,91	0,80	0,85	0,86	0,87	0,92
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (ставке аренды) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,77	0,78	0,79	0,86	0,69	0,77	0,78	0,79	0,86
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта с металлическими стенами к удельной цене (ставке аренды) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,41	0,53	0,55	0,56	0,63	0,41	0,53	0,55	0,56	0,63

<sup>6</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

<sup>7</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

Корректировочный коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта из дерева к удельной цене (ставке аренды) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта <sup>8</sup>	0,57	0,64	0,66	0,67	0,75	0,61	0,68	0,69	0,71	0,78
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,85	0,88	0,89	0,91	0,94	0,85	0,88	0,89	0,91	0,94
Отношение удельной цены (ставки аренды) объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта, не оборудованного холодильными камерами	1,14	1,20	1,22	1,23	1,29	1,14	1,21	1,22	1,24	1,30
Отношение удельной цены (ставки аренды) производственно-складского объекта с высотой потолков до 5 м. к удельной цене (ставке аренды) такого же объекта с высотой потолков от 5 м.	0,83	0,89	0,91	0,93	0,98	0,83	0,89	0,91	0,93	0,98
Отношение удельной ставки аренды объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке аренды такого же объекта без учета коммунальных платежей <sup>9</sup>	-	-	-	-	-	1,09	1,13	1,16	1,18	1,22

<sup>8</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости» 2017 года.

<sup>9</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» 2019 года.

Таблица 8.4.8. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены (ставки аренды) от площади объекта.

Коэффициент	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Коэффициент А	1,6960	1,8204	1,8430	1,8660	1,8650	1,6960	1,8204	1,8430	1,8660	1,8650
Коэффициент В	-0,0970	-0,1180	-0,1220	-0,1260	-0,1340	-0,0970	-0,1180	-0,1220	-0,1260	-0,1340

Таблица 8.4.9. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам состояния объекта к объекту в удовлетворительном состоянии.

Тип состояния объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Хорошее (новое здание)	1,15	1,22	1,23	1,25	1,32	1,14	1,20	1,21	1,22	1,29
Удовлетворительное	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)	0,62	0,69	0,71	0,73	0,79	0,64	0,70	0,72	0,74	0,80

Таблица 8.4.10. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам состояния отделки к объекту в удовлетворительном состоянии отделки.

Тип состояния отделки объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Хорошее	1,13	1,17	1,18	1,20	1,24	1,13	1,16	1,18	1,20	1,23
Удовлетворительное	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Неудовлетворительное (требуется замены отделки или отделка отсутствует)	0,75	0,80	0,82	0,83	0,88	0,75	0,80	0,81	0,83	0,88

Таблица 8.4.11. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта к универсальному производственно-складскому объекту.

Тип функционального назначения объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,13	1,20	1,22	1,24	1,30	1,13	1,20	1,22	1,23	1,30
Специализированные высококласные складские объекты	1,13	1,20	1,21	1,23	1,30	1,13	1,21	1,22	1,24	1,32
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,11	1,17	1,21	1,25	1,31	1,11	1,17	1,21	1,25	1,31
Универсальные производственно-складские объекты	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,69	0,76	0,78	0,80	0,87	0,68	0,75	0,77	0,79	0,86

Таблица 8.4.12. Отношения цен (ставок аренды) производственно-складских объектов по типам назначения частей объекта (административное, бытовое) к помещениям производственно-складского назначения.

Тип назначения для части объекта	Рынок продажи					Рынок аренды				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Административно-офисная часть	1,32	1,43	1,47	1,50	1,61	1,32	1,44	1,47	1,51	1,63
Бытовые помещения	1,13	1,20	1,22	1,23	1,30	1,13	1,20	1,22	1,24	1,31
Производственно-складская часть	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Таблица 8.4.13. Доля стоимости улучшений в общей стоимости единого объекта недвижимости.

Тип функционального назначения объекта	Интервал оценок				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Универсальные производственно-складские объекты	0,67	0,75	0,78	0,80	0,89
Специализированные высококлассные складские объекты	0,70	0,78	0,80	0,82	0,90
Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,68	0,76	0,78	0,81	0,88
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,60	0,67	0,70	0,74	0,80
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,65	0,71	0,75	0,79	0,85

Таблица 8.4.14. Отношения цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от типа имущественных прав на объект<sup>10</sup>.

Тип назначения для части объекта	Земельные участки индустриального назначения				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Собственность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Долгосрочная аренда	0,77	0,83	0,84	0,85	0,91
Краткосрочная аренда	0,66	0,73	0,75	0,76	0,83

<sup>10</sup> Данные «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки», Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2018 год.

#### *8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.*

Анализ основных факторов, влияющих на спрос и предложение в сегменте рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, проведен в разделе 8.3. настоящего отчета.

Далее дается анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости.

##### *Передаваемые права.*

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

##### *Финансовые условия.*

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

##### *Условия продажи.*

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Далее в настоящем отчете основным источником сведений об основных ценообразующих факторах, определяющих стоимость и величину ставки аренды на рынке производственно-складской недвижимости, выступает «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»<sup>11</sup>, а так же «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости»<sup>12</sup>. Указанные справочники составляются путем опроса специалистов рынка недвижимости.

##### *Снижение цен в процессе торгов.*

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты. Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации

<sup>11</sup> Два тома: «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2020 год.

<sup>12</sup> Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2019 год.

объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами. Сведения о скидках на торг для различных типов недвижимости и рынков продажи и аренды приведены в таблицах 8.4.1. (активный рынок) и 8.4.2. (неактивный рынок).

*Дата предложения (дата публичной оферты).*

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства. Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах (например, [www.urp.ru](http://www.urp.ru)).

*Местоположение объекта в пределах региона (области).*

Согласно данным приведенным в Справочнике на региональном рынке производственно-складской недвижимости можно выделить пять основных типовых зон расположения объектов, стоимость внутри которых для сопоставимых объектов примерно совпадает. Выделенные типовые зоны приведены в таблице 8.4.3. Различия в стоимости и ставках аренды для объектов производственно-складской недвижимости, расположенных в указанных зонах приведены в таблице 8.4.3.

*Численность населения в населенном пункте.*

По данным Справочника существенное влияние на стоимость производственно-складской недвижимости оказывает численность населения в населенном пункте, при этом зависимость относительной удельной цены (ставки аренды) от численности описывается следующим уравнением:

$$Y = A \times X^B.$$

где:

Y – относительная удельная цена (ставка аренды).

X – численность населения в населенном пункте, тыс. чел.

A, B – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены (ставки аренды) от численности населения (значения коэффициентов для различных видов недвижимости приведены в таблице 8.4.4.).

*Средний уровень заработной платы в населенном пункте.*

По данным Справочника существенное влияние на стоимость производственно-складской недвижимости оказывает уровень средней заработной платы в населенном пункте, при этом зависимость относительной удельной цены (ставки аренды) от уровня заработной платы описывается следующим уравнением:

$$Y = A \times X^B.$$

где:

Y – относительная удельная цена (ставка аренды).

X – относительная средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в месяц.

А, В – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены (ставки аренды) от уровня заработной платы (значения коэффициентов для различных видов недвижимости приведены в таблице 8.4.5.).

*Местоположение объекта в города.*

Согласно данным приведенным в Справочнике на городском (локальном) рынке производственно-складской недвижимости можно выделить шесть основных типовых зон расположения объектов, стоимость внутри которых для сопоставимых объектов примерно совпадает. Выделенные типовые зоны приведены в таблице 8.4.6. Различия в стоимости и ставках аренды для объектов производственно-складской недвижимости, расположенных в указанных зонах приведены в таблице 8.4.6.

*Наличие железнодорожной ветки.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие железнодорожной ветки на территории производственно-складского объекта недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие свободного доступа к объекту недвижимости.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие свободного неограниченного доступа к объекту производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие ограждения территории вокруг объекту недвижимости.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие ограждения территории вокруг объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Масштаб объекта.*

По данным Справочника существенное влияние на стоимость производственно-складской недвижимости оказывает масштаб (площадь) объекта, при этом зависимость относительной удельной цены (ставки аренды) от площади объекта описывается следующим уравнением:

$$Y = A \times X^B.$$

где:

Y – относительная удельная цена (ставка аренды).

X – площадь объекта, кв. м.

А, В – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены (ставки аренды) от площади (значения коэффициентов приведены в таблице 8.4.8.).

*Тип объекта недвижимости.*

---

Согласно данным приведенным в Справочнике тип объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие отопления.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие отопления на объекте производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Этаж расположения.*

Согласно данным приведенным в Справочнике этаж расположения объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Материал стен.*

Согласно данным приведенным в Справочнике материал стен объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие грузоподъемных механизмов.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие грузоподъемных механизмов в составе объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Наличие холодильных камер.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие холодильных камер в составе объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Высота потолков.*

Согласно данным приведенным в Справочнике высота потолков объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Состояние объекта недвижимости (здания).*

Согласно данным приведенным в Справочнике общее состояние объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды).

Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.9.

*Состояние отделки объекта недвижимости.*

Согласно данным приведенным в Справочнике общее состояние отделки объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.10.

*Функциональное назначение объектов недвижимости.*

Согласно данным приведенным в Справочнике функциональное назначение объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.11.

*Наличие офисных и бытовых площадей в составе объектов недвижимости.*

Согласно данным приведенным в Справочнике наличие офисных и бытовых площадей в составе объекта производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его стоимость (ставку аренды). Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.12.

*Состав арендной ставки.*

Согласно данным приведенным в Справочнике учет или не учет в составе арендной платы коммунальных платежей по производственно-складской недвижимости оказывает существенное влияние на его ставку аренды. Размеры корректирующих коэффициентов учитывающих это влияние приведены в таблице 8.4.7.

*Износ (срок жизни) здания.*

Этот фактор определяется по году постройки здания. Как показывают проведенные исследования<sup>13</sup>, на рынке коммерческих помещений срок жизни здания оказывает влияние на его стоимость по следующей приближенной формуле:

$$y = 0,4 - 0,357x^{0.044} / e^{0.0305x},$$

где y – величина физического износа;  
x – хронологический возраст здания.

### **8.5. Анализ степени ликвидности объектов<sup>14</sup>.**

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях

<sup>13</sup> А.В. Белых «Методика определения физического износа нежилых зданий» ([www.avg.ru/pressa/pdf/019\\_belyh\\_a.v-1.pdf](http://www.avg.ru/pressa/pdf/019_belyh_a.v-1.pdf)).

<sup>14</sup> «Оценка для целей залога. Теория. Практика. Рекомендации», М.А. Федотова и др., М, Финансы и статистика, 2008.

конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации и от величины ликвидационной скидки.

Таблица 8.5.1. Характеристики ликвидности объектов недвижимости.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	От 6
Ликвидационная скидка, %	5-10	10-15	15-20	20-30	30 и более

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

По данным объявлений о продаже объектов производственно-складской недвижимости средний срок реализации подобных объектов на рынке Тамбовской области составляет ~ 4 - 12 месяцев. Таким образом, оцениваемый объект можно отнести к объектам со средней или ниже средней ликвидностью.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

**Состояние имущества.** Как правило, старое и изношенное имущество в меньшей степени ликвидно, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Оцениваемые объекты находятся в удовлетворительном состоянии, следовательно, по этому критерию объекты могут быть охарактеризованы как средне ликвидные.

**Масштабность.** Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних

значений. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик. Оцениваемые объекты относятся к очень крупным по масштабу объектам. Следовательно, с этой точки зрения их ликвидность может быть оценена как существенно ниже средней.

*Местоположение.* Если имущество расположено на главных площадях и магистралях, вблизи остановок общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом не внутри дворов и вдали от дорог, то такое имущество пользуется большим спросом на рынке, ликвидность такого имущества будет весьма высокой. Местоположение оцениваемых объектов можно охарактеризовать как достаточно привлекательное для производственно-складских объектов (см. описание местоположения выше). Следовательно, объект по этому критерию можно отнести к средне ликвидным объектам.

По результатам проведенного анализа можно заключить, что объекты оценки имеют среднюю степень ликвидности. На основании проведенного анализа ликвидности можно заключить, что примерный срок экспозиции оцениваемых объектов на рынке недвижимости Тамбовской области составит от 6 до 12 мес.

#### *8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки.*

На основании проведенного анализа в сегменте рынка производственно-складской недвижимости Тамбова можно сделать следующие выводы:

- Общий социально-экономический фон для рынка оцениваемых объектов можно охарактеризовать как крайне неблагоприятный (в связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России).
- Общий региональный социально-экономический фон для рынка оцениваемых объектов можно охарактеризовать как умеренно неблагоприятный.
- Оцениваемые объекты относятся к сегменту рынка универсальной производственно-складской недвижимости Тамбова среднего класса качества.
- Эксперты рынка недвижимости выделяют более 20 ценообразующих факторов на рынке производственно-складской недвижимости.
- Оцениваемые объекты имеют ниже средней степень ликвидности.
- Локальный рынок недвижимости, к которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как неактивный в связи с ограниченным количеством предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды недвижимости данного сегмента.

#### *8.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.*

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей

стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Опираясь на анализ рынка недвижимости, анализ спроса и предложения в сегменте рынка производственно-складской недвижимости, расположение и конструктивные особенности

---

оцениваемых помещений, Оценщики считают, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки будет их текущие использование.

Оценка произведена в соответствии с данным положением, что нашло отражение в контексте представленного отчета.

## **9. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов к оценке.**

### *9.1. Общие положения.*

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 при определении стоимости оцениваемых объектов используются следующие подходы:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый подход содержит в себе набор методов, которые могут быть использованы для определения того или иного вида стоимости.

В результате, применение этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик оцениваемого объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из них и установить окончательную стоимость объекта собственности.

### *9.2. Описание применения подходов, применяемых для оценки объектов недвижимости.*

#### *9.2.1. Описание применения сравнительного подхода.*

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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 проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-

аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### *9.2.2. Описание применения доходного подхода.*

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

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

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

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### *9.2.3. Описание применения затратного подхода.*

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.

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.

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).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 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.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с

созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

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.

#### *9.2.3.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке.*

В настоящей работе затратный подход не применялся, что Оценщики объясняют следующим.

В соответствии с пп. в) п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

По мнению экспертов<sup>15</sup> при оценке недвижимости для целей залога использование затратного подхода допускается только в том случае, если отсутствует развитый рынок недвижимости и затратный подход может оказаться единственным способом оценки рыночной стоимости. При этом от применения затратного подхода следует однозначно отказываться в случае, если имеется достаточное количество рыночной информации, а так же если возраст объекта превышает 5-10 лет.

Как показал проведенный в разделе 8 настоящего отчета анализ, на рынке недвижимости Тамбова присутствует достаточное количество объектов, относящихся к сегменту рынка объектов оценки, на основании которых можно сделать однозначный вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта как в рамках сравнительного, так и в рамках доходного подходов.

Рынок производственно-складских помещений Тамбова является достаточно развитым, на нем обращается большое количество однородных объектов. Вследствие этого, наилучшим образом для определения рыночной стоимости объекта оценки подходят сравнительный и доходный подход, как наиболее точно отражающие ситуацию на рынке.

В связи с этим оценщик отказывается от использования затратного подхода в настоящем отчете.

#### *9.2.4. Итоговое заключение о применимости подходов оценки в настоящем отчете.*

Для целей настоящей оценки применяются два подхода к определению рыночной стоимости объектов оценки – доходный и сравнительный. На основании этого вывода определена методология и процесс настоящей оценки.

<sup>15</sup> «Оценка для целей залога. Теория. Практика. Рекомендации», М.А. Федотова и др., М, Финансы и статистика, 2008.

### 9.3. Описание последовательности определения стоимости.

#### 9.3.1. Описание последовательности определения стоимости земельного участка.

В настоящем разделе стоимость земельного участка определяется исходя из предположения об отсутствии на территории участка улучшений и инженерных коммуникаций, как условно-свободного.

В соответствии с разработанными Минимуществом России «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» от 06.03.2002 №568-р принята следующая классификация методов оценки земельных участков:

- Метод сравнения продаж;
- Метод распределения
- Метод выделения
- Метод капитализации земельной ренты
- Метод остатка для земли
- Метод предполагаемого использования

В настоящем отчете при оценке стоимости земли оценщик использовал метод сравнения продаж.

Использование только указанного метода обусловлено следующими причинами:

- Как показал анализ рынка земельных участков Тамбова и его окрестностей, на рынке присутствует достаточное количество земельных участков, на основе которых можно отобрать и использовать для оценки методом сравнения продаж необходимое количество аналогов. Следовательно, в данном случае оценщик может использовать метод сравнения продаж.
- Использование метода выделения затруднено, так как для его корректного использования оценщику необходимо достоверно знать большое количество сведений о состоянии объектов аналогов: год постройки, износ, конструктивные элементы и их состояние и т.д. Узнать подобные сведения в полном объеме не представляется возможным, так как большая их часть не публикуется в открытом доступе (например, в объявлениях о продаже зданий практически не раскрывается год постройки, износ здания, кроме указания на материал стен не раскрывается состав конструктивных элементов и т.д.).
- Для корректного использования метода распределения необходимо знать устойчивое соотношение между стоимостью земли и улучшений для выбранного сегмента рынка. На сегодняшний день на рынке Тамбова каких-либо исследований на этот счет не проводилось. Данные о подобных соотношениях в открытом доступе отсутствуют.
- На рынке земельных участков Тамбова области практически полностью отсутствует такой сегмент рынка как рынок аренды земельных участков коммерческого назначения. Следовательно, земельные участки не предоставляются собственниками (за исключением государства) в аренду за установленную плату. Это обстоятельство

исключает возможность использования методов доходного подхода к оценке земельных участков.

- Использование метода предполагаемого использования основывается на использовании целого ряда дополнительных предположений и допущений, которые по своей сути сводят практически на нет достоверность итоговых данных, полученных на основе использования указанного метода. С учетом вышесказанного, учитывая цель и назначение оценки, использование указанного метода не представляется возможным.

В основе метода сравнения продаж лежит анализ рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов сопоставимых с оцениваемым объектом – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж оценщик должен провести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определить подходящие единицы сравнения;
- выделить необходимые элементы сравнения;
- провести корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- привести ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости (ставки аренды) объекта оценки.

#### *Единицы сравнения.*

Объектом оценки по настоящему отчету является – земельный участок категории земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием: под размещение объектов производственно-складской недвижимости.

В качестве единиц сравнения при оценке земельных участков коммерческого назначения обычно используют следующие:

- Цена за весь участок<sup>16</sup>;
- Цена за единицу общей площади земельного участка<sup>17</sup>;

В связи с тем, что единственной принятой в оценочной и рыночной практике единицей сравнения является цена за единицу площади земельного участка, в качестве единицы сравнения выберем стоимость 1 сотки земельного участка<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> См. например «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский и др., Москва, 2003 г. и др.

<sup>17</sup> См. например «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский и др., Москва, 2003 г. и др.

<sup>18</sup> В базе Уральской Палаты Недвижимости, в газете «Есть Вариант», журнале «Недвижимость» площади земельных участков в основном указываются либо за весь участок, либо в сотках.

### *Элементы сравнения.*

Основными элементами сравнения для земельных участков являются:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- правовые и иные ограничения по виду использования земельного участка;
- физические характеристики объекта;
- доступные инфраструктурные и коммунальные услуги.

### *Выбор аналогов.*

В качестве аналогов для оценки стоимости земельных участков выберем предложения земельных участков производственно-складского назначения расположенных в Тамбове, имеющие категорию: земли населенных пунктов и вид разрешенного использования: для строительства (размещения) объектов производственно-складского назначения.

Сведения о выбранных аналогах приведены в таблице 9.3.1.9.

### *Проведение сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения.*

Для сравнительного анализа объектов сравнения (объекта оценки и объектов-аналогов) и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

К количественным методикам обычно относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ (многомерный регрессионный анализ, методы сечений (стратификации));
- анализ тенденций.

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- методы экспертных оценок, включая анализ иерархий.

В настоящем отчете для проведения качественных корректировок цен аналогов земельных участков, а так же корректировки на торг выбран экспертный метод, основанный на сведениях «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки»<sup>19</sup> (далее - Справочник по земле). Указанный справочник составляется путем опроса специалистов рынка недвижимости.

<sup>19</sup> Лейфер Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2018 год.

При расчете рыночной стоимости 1 сотки общей площади земельного участка, стоимости объектов сравнения корректировались следующими поправками, приведенными ниже.

- **Поправка на имущественные права.**  
Данная поправка учитывает различия в имущественных правах на объект оценки и объекты-аналоги. Размер данной поправки в настоящем отчете определяется на основании Справочника по земле, в котором указывается среднее отношение цен земельных участков под индустриальное назначение, передаваемых на правах аренды (долгосрочной или краткосрочной), к ценам земельных участков, передаваемых на правах собственности (стр. 169, раздел 5.1.). Данные о поправках из Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.8.
- **Поправка на условия финансирования.**  
Данная поправка учитывает различия в источниках средств, необходимых для совершения сделки купли продажи. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей между продавцом и покупателем по вопросам предоставления рассрочки платежа, кредитов в той или иной форме и т.п. финансовых схем, условия которые могут оказывать существенное влияние на цену сделки с недвижимостью. В настоящем отчете для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, поэтому данная поправка не вводится.
- **Поправка на условия продажи.**  
Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи для объекта оценки и объектов-аналогов являются рыночными, следовательно, введение данной поправки в настоящем отчете не требуется.
- **Поправка на дату продажи.**  
Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли во времени. Поправка в настоящем отчете не вводится, так как дата предложения объектов аналогов к продаже совпадает с датой оценки.
- **Поправка на торг.**  
Данная поправка учитывает возможное снижение цен, указанных продавцом земли в объявлении о продаже в результате переговоров с потенциальным покупателем. Размер данной поправки в настоящем отчете определяется на основании Справочника по земле (стр. 295, раздел 9.). Сведения из Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.1.
- **Поправка на тип разрешенного использования.**  
Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от различий в типе разрешенного использования земельных участков. Поправка в настоящем отчете не вводится, так как и объект оценки и объекты аналогии имеют одинаковый тип

разрешенного использования: для размещения (строительства) зданий индустриального назначения.

- *Поправка на местоположение в пределах региона (области).*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от населенного пункта расположения земельного участка. Оценщик определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 63, раздел 3.1.). Сведения из Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.2.

- *Поправка на численность населения в населенном пункте.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от района расположения земельного участка в населенном пункте. Оценщик определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 84, раздел 3.2.).

По данным Справочника по земле существенное влияние на стоимость земельных участков индустриального назначения оказывает численность населения в населенном пункте, при этом зависимость относительной удельной цены от численности описывается следующим уравнением:

$$Y = A \times X^B.$$

где:

Y – относительная удельная цена земли.

X – численность населения в населенном пункте, тыс. чел.

A, B – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены от численности населения (значения коэффициентов приведены в таблице 9.3.1.3.).

- *Средний уровень заработной платы в населенном пункте.*

По данным Справочника существенное влияние на стоимость земельных участков индустриального назначения оказывает уровень средней заработной платы в населенном пункте, при этом зависимость относительной удельной цены от уровня заработной платы описывается следующим уравнением:

$$Y = A + X \times B.$$

где:

Y – относительная удельная цена.

X – относительная средняя заработная плата в населенном пункте, руб. в месяц.

A, B – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены от уровня заработной платы (значения коэффициентов приведены в таблице 9.3.1.4.).

- *Поправка на местоположение в пределах города.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от района расположения земельного участка в населенном пункте. Оценщик определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 112, раздел 4.1.). Данные Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.5.

- *Поправка на расположение относительно автомагистралей.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от близости земельного участка к крупным транспортным артериям населенного пункта. Оценщик

определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 134, раздел 4.2.). Данные Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.6.

▪ *Поправка на наличие свободного подъезда к участку.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от наличия свободного подъезда к земельному участку. Оценщик определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 151, раздел 4.5.). Данные Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.6.

▪ *Поправка на наличие железнодорожной ветки.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке. Оценщик определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 154, раздел 4.6.). Данные Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.6.

▪ *Поправка на наличие асфальтового покрытия участка.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от наличия асфальтового покрытия на земельном участке. Оценщик определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 157, раздел 4.7.). Данные Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.6.

▪ *Поправка на инженерно-геологические условия земельного участка.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от инженерно-геологических условий (изъяны рельефа, заболоченность, наличие склонов и т.д.) земельного участка. Оценщик определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 214, раздел 6.2.). Данные Справочника по земле приведены в таблице 9.3.1.6.

▪ *Поправка на наличие коммуникаций.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от наличия подведенных коммуникаций на земельном участке. Оценщик определяет поправку на основании Справочника по земле (стр. 220, раздел 6.3.).

▪ *Поправка на масштаб.*

Данная поправка учитывает изменение цен на рынке земли в зависимости от того, такую площадь имеет земельный участок. Размер данной поправки в настоящем отчете определяется на основании Справочника по земле (стр. 190, раздел 6.1.). По данным Справочника по земле существенное влияние на стоимость земельных участков индустриального назначения оказывает площадь, при этом зависимость относительной удельной цены от площади описывается следующим уравнением:

$$Y = A \times X^B.$$

где:

Y – относительная удельная цена земли.

X – площадь земельного участка.

A, B – коэффициенты, определяющие зависимость удельной цены от площади (значения коэффициентов приведены в таблице 9.3.1.7.).

Таблица 9.3.1.1. Значения скидок на торг для земельных участков.

Тип функционального назначения объекта	Земельные участки индустриального назначения				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
активный рынок	7,40	10,80	11,50	12,30	15,60
не активный рынок	11,40	16,20	17,30	18,40	23,20

Таблица 9.3.1.2. Отношения цен земельных участков индустриального назначения по районам области по отношению к областному центру.

Тип населенного пункта	Земельные участки индустриального назначения				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Областной центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,73	0,79	0,81	0,83	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,66	0,71	0,73	0,75	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,51	0,58	0,61	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,41	0,48	0,51	0,54	0,61

Таблица 9.3.1.3. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены земельных участков от численности населения.

Коэффициент	Земельные участки индустриального назначения		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Коэффициент А	0,32	0,21	0,21
Коэффициент В	0,17	0,26	0,26

Таблица 9.3.1.4. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены земельных участков от средней заработной платы в населенном пункте.

Коэффициент	Земельные участки индустриального назначения		
	Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Коэффициент А	-1,30	- 1,30	- 1,30
Коэффициент В	2,42	2,42	2,42

Таблица 9.3.1.5. Отношения цен земельных участков индустриального назначения по районам горда по отношению к самому дорогому району.

Тип района города	Земельные участки индустриального назначения				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,79	0,83	0,85	0,86	0,91
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,71	0,77	0,79	0,80	0,86
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,78	0,80	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,69	0,73	0,76	0,78	0,82
Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	0,67	0,72	0,74	0,76	0,81

Таблица 9.3.1.6. Корректировочные коэффициенты для цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от наличия (отсутствия) определенных характеристик недвижимости.

Корректировочный коэффициент	Земельные участки индустриального назначения				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,14	1,23	1,26	1,30	1,38
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,14	1,20	1,22	1,24	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,09	1,14	1,15	1,17	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,80	0,85	0,86	0,88	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.).	1,14	1,25	1,27	1,30	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением.	1,10	1,15	1,16	1,18	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением.	1,10	1,14	1,16	1,19	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями).	1,09	1,14	1,16	1,17	1,22

Таблица 9.3.1.7. Значения коэффициентов А и В, определяющих зависимость удельной цены земельных участков индустриального назначения от площади объекта.

Коэффициент	Земельные участки индустриального назначения				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Коэффициент А	1,7356	2,3574	2,5800	2,8295	4,0063
Коэффициент В	- 0,0600	- 0,0930	- 0,1030	- 0,1130	- 0,1510

Таблица 9.3.1.8. Отношения цен земельных участков индустриального назначения в зависимости от типа имущественных прав на объект.

Тип назначения для части объекта	Земельные участки индустриального назначения				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Собственность	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Долгосрочная аренда	0,77	0,83	0,84	0,85	0,91
Краткосрочная аренда	0,66	0,73	0,74	0,75	0,82

Таблица 9.3.1.9. Описание объектов аналогов для применения сравнительного подхода к оценке земельного участка.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации об объекте	Данные заказчика оценки	<a href="https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_86_ga_promnaznacheniya_2274612473">https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_86_ga_promnaznacheniya_2274612473</a>	<a href="https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_2327056889">https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_2327056889</a>	<a href="https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_a_2243243600">https://www.avito.ru/tambov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_a_2243243600</a>
Наименование компании, телефон	-	Контактное лицо: тел. +7-(915)-860-97-54	Контактное лицо: тел. +7-(910)-650-30-46	Контактное лицо: тел. +7-(910)-850-32-35
Цена объекта, руб. с НДС	-	2 450 000	3 246 000	2 700 000
Цена за 1 сот. общей площади, руб. с НДС	-	35 000	25 000	27 000
Дата оценки или период к которому относится ценовое предложение	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22
Характеристики местоположения объекта	-	-	-	-
Адрес объекта	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	Тамбовская область, г. Тамбов, д. Крутые Выселки	Тамбовская область, г. Тамбов, д. Крутые Выселки	Тамбовская область, г. Тамбов, п. Комсомолец
Тип населенного пункта (по классификации)	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	289,7	289,7	289,7	289,7
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	32 577	32 577	32 577	32 577
Тип рынка объекта	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный
Тип района, в котором располагается объект (по классификации)	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Объект располагается в непосредственной близости от крупной автомагистрали (да/ нет)	нет	нет	нет	нет
Наличие свободного подъезда к участку без затруднений (да/ нет)	да	да	да	да
Наличие ж/д подъезда к участку (да/ нет)	нет	нет	нет	нет
Характеристики земельного участка объекта	-	-	-	-
Площадь участка, сот.	281,3	70,0	129,8	100,0
Тип прав пользования земельным участком (краткосрочная аренда, долгосрочная аренда, собственность)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Качественные характеристики объекта	-	-	-	-
Наличие асфальтового покрытия участка (есть/ нет)	нет	нет	нет	нет
Наличие изъянов рельефа участка (заболоченность, склон и т.д.)	нет	нет	нет	нет
Характеристики инфраструктуры и инженерных коммуникаций объекта	-	-	-	-

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие электроснабжения (есть/ нет).	нет	нет	нет	нет
Наличие газоснабжения (есть/ нет).	нет	нет	нет	нет
Наличие водоснабжения и канализации и прочих коммуникаций - теплоснабжение, коммуникационные связи (есть/ нет).	нет	нет	нет	нет

Таблица 9.3.1.10. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости права на земельный участок.

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	Тамбовская область, г. Тамбов, д. Крутые Выселки	Тамбовская область, г. Тамбов, д. Крутые Выселки	Тамбовская область, г. Тамбов, п. Комсомолец
Цена объекта, руб.	-	2 450 000	3 246 000	2 700 000
Стоимость 1 сот. объекта, руб.	-	35 000	25 000	27 000
Торг по цене объекта	нет	да	да	да
Корректировка, %	-	-17,30	-17,30	-17,30
Корректировка, руб.	-	-6055	-4325	-4671
Скорректированная стоимость, руб.	-	28 945	20 675	22 329
Имущественно-правовой статус недвижимости	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	28 945	20 675	22 329
Условия финансирования сделки	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	28 945	20 675	22 329
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	28 945	20 675	22 329
Тип населенного пункта, в котором располагается объект	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка, %	-	23,46	23,46	23,46
Корректировка, руб.	-	6790	4850	5238
Скорректированная стоимость, руб.	-	35 735	25 525	27 567
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	289,701	289,701	289,701	289,701

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	35 735	25 525	27 567
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	32577	32577	32577	32577
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	35 735	25 525	27 567
Тип района, в котором располагается объект	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Корректировка, %	-	-7,50	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	-2680	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	33 054	25 525	27 567
Объект располагается в непосредственной близости от крупной автомагистрали	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	33 054	25 525	27 567
Наличие свободного подъезда к участку без затруднений	да	да	да	да
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	33 054	25 525	27 567
Наличие ж/д подъезда к участку	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	33 054	25 525	27 567
Наличие асфальтового покрытия участка	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		33 054	25 525	27 567
Наличие изъянов рельефа участка (заболоченность, склон и т.д.)	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		33 054	25 525	27 567
Наличие электроснабжения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	33 054	25 525	27 567
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	33 054	25 525	27 567
Наличие водоснабжения и канализации и прочих коммуникаций - теплоснабжение, коммуникационные связи	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	33 054	25 525	27 567
Площадь объекта, сот.	281	70	130	100
Корректировка, %	-	-13,35	-7,65	-10,10
Корректировка, руб.	-	-4412	-1954	-2785
Скорректированная стоимость, руб.	-	28 643	23 571	24 781
Итоговая скорректированная стоимость, руб.	-	28 643	23 571	24 781
Отклонение от цены предложения, %	-	-18,2	-5,7	-8,2

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Количество корректировок	-	4,0	3,0	3,0
Вес аналога	-	0,27	0,36	0,36
Взвешенная стоимость	-	7 811,6	8 571,3	9 011,4
Итого стоимость 1 сот. земельного участка, руб.	-	25 394		
Итого стоимость земельного участка, руб.	-	7 142 915		

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

V – рыночная стоимость земельного участка;

S – площадь земельного участка (сот.);

P – средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 сот. площади земельного участка.

Для определения средневзвешенной стоимости 1 сот. необходимо придать доли или удельные веса скорректированным ценам объектам-аналогам. Для расчета долей используется формула:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где:

$d_i$  – доля i-го объекта-аналога,

$k_i$  – количество корректировок, внесенных в первоначальную цену i-го объекта-аналога,

$i=1\dots n$ ,

n – количество объектов-аналогов.

Средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 сот. площади земли определяется по формуле:

$$P = \sum_{i=1}^n d_i$$

Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж приведено в таблице 9.3.1.10.

На основе проведенных расчетов можно заключить, что стоимость оцениваемого земельного участка, полученная с применением сравнительного подхода, составляет на дату проведения оценки без учета налога на добавленную стоимость:

**7 142 915 (семь миллионов сто сорок две тысячи девятьсот пятнадцать) рублей**

### *9.3.2. Описание последовательности определения стоимости сравнительным подходом.*

Основным методом сравнительного подхода при оценке недвижимости является метод сравнения продаж<sup>20</sup> (в оценочной литературе данный метод носит множество наименований в числе которых - рыночный метод, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод рыночных сравнения).

В основе данного метода лежит анализ рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов сопоставимых с оцениваемым объектом – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

*Обоснование выбора метода оценки сравнительным подходом.*

С учетом того, что в рамках оценки недвижимости сравнительным подходом существует основной метод оценки – метод сравнения продаж оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж.

*Единицы сравнения.*

Объектом оценки по настоящему отчету являются – объекты производственно-складского назначения.

В качестве единиц сравнения при оценке улучшений (т.е. в данном случае зданий и помещений) обычно используют следующие:

- Цена за 1 кв. м общей площади здания или сооружения;
- Цена за 1 кв. м чистой площади зданий или сооружений подлежащих аренде;
- Цена за 1 кв. м без учета стоимости земли;
- Цена за единицу недвижимости целиком;
- Цена за 1 куб. м здания или сооружения;
- Цена за единицу приносящую доход.

Типичной для рынка и, следовательно, наиболее приемлемой единицей сравнения для коммерческих помещений является цена 1 кв. м. общей площади. Выберем указанную единицу в качестве единицы сравнения для проведения оценки в настоящем отчете.

*Элементы сравнения.*

Основными элементами сравнения для недвижимости являются:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;

<sup>20</sup> См. например «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, С. Петербург, 1997; «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский и др., Москва, 2003 г. и др.

- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

*Выбор аналогов.*

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что юридически обоснованно, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости использование объектов оценки по прямому назначению.

Выбор аналогов будем осуществлять следующим образом. Источником для выбора анализа будут базы данных сети Интернет, содержащие объявления о продаже недвижимости производственно-складского назначения в Тамбове, на дату оценки.

Количество отбираемых аналогов – не менее 3-х.

В качестве аналогов подберем объекты производственно-складского назначения, которые удовлетворяют следующим критериям (в порядке убывания значимости):

- район расположения;
- вид функционального назначения;
- масштаб;
- соответствие конструктивных элементов;
- наличие основных инженерных коммуникаций.

Описание выбранных аналогов и их местоположения приведено в таблице 9.3.2.1.

Таблица 9.3.2.1. Описание объектов аналогов для применения сравнительного подхода к оценке.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение объекта	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Источник информации об объекте	Данные заказчика оценки	<a href="https://tambov.cian.ru/sale/commercial/271440363/">https://tambov.cian.ru/sale/commercial/271440363/</a>	<a href="https://tambov.cian.ru/sale/commercial/23403957/">https://tambov.cian.ru/sale/commercial/23403957/</a>	<a href="https://tambov.cian.ru/sale/commercial/272201936/">https://tambov.cian.ru/sale/commercial/272201936/</a>
Наименование компании, телефон	-	Контактное лицо: Елена, тел. +7-(961)-037-60-60	Контактное лицо: Екатерина, тел. +7-(953)-707-84-97	Контактное лицо: Дарья, тел. +7-(953)-709-31-64
Цена объекта, руб. с НДС	-	22 000 000	14 500 000	7 700 000
Цена за 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	-	14 628	14 442	10 010
Дата оценки или период к которому относится ценовое предложение	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22
Характеристики местоположения объекта	-	-	-	-
Адрес объекта	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская, д. 164г	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская, д. 213	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Бастионная, д. 22д
Тип населенного пункта (по классификации)	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	289,7	289,7	289,7	289,7
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	32 577	32 577	32 577	32 577
Тип рынка объекта	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный
Тип района, в котором располагается объект (по классификации)	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен (да/ нет)	нет	нет	нет	нет
Наличие ограждения вокруг территории объекта (есть/ нет)	нет	нет	нет	нет
Характеристики земельного участка объекта	-	-	-	-
Площадь участка, сот.	281,3	36,7	15,0	6,4
Тип прав пользования земельным участком (краткосрочная аренда, долгосрочная аренда, собственность)	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Количественные характеристики объекта	-	-	-	-
Тип объекта (здание/ помещение)	здание/ база	здание/ база	здание/ база	здание/ база
Количество зданий в составе объекта (производственной базы)	1	4	1	1
Общая площадь помещений объекта, кв. м	24 223,9	1 504,0	1 004,0	769,2
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	6,4	18,6	-	32,0

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	-	-	-	31,0
Качественные характеристики объекта	-	-	-	-
Функциональное назначение объекта (по справочнику)	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Ориентировочный год (десятилетие) постройки здания	1 965	1 985	1 985	1 975
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, имеющие высоту потолков до 5 м., %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из кирпича/бетона/иных капитальных материалы, %	100,0	36,2	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из профлиста (сэндвич-панелей), %	-	63,8	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из металла, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из дерева, %	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния зданий объекта	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенной в новом здании или здании находящемся в хорошем состоянии, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в удовлетворительном состоянии, %	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта), %	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния отделки помещений объекта	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с хорошей, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с удовлетворительной отделкой, %	100,0	100,0	100,0	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой требующей ремонта, %	-	-	-	100,0

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Структура площадей по функциональному назначению частей объекта	-	-	-	-
Доля административно-офисных помещений в общей площади объекта, %	7,6	19,6	-	10,0
Доля бытовых помещений в общей площади объекта, %	4,3	9,9	5,0	10,0
Доля производственно-складских помещений в общей площади объекта, %	88,1	70,6	95,0	80,0
Характеристики дополнительной инфраструктуры и инженерных коммуникаций объекта	-	-	-	-
Наличие ЖД пути (тупика) на территории объекта (есть, нет)	нет	есть	нет	нет
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных крановым оборудованием и грузоподъемными механизмами, %	88,1	35,2	-	-
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных холодильными агрегатами или камерами, %	-	-	-	-
Доля помещений в общей площади объектов, не подключенная к отоплению, %	-	63,8	39,8	-

Таблица 9.3.2.2. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская, д. 164г	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская, д. 213	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Бастионная, д. 22д
Цена объекта, руб.	-	22 000 000	14 500 000	7 700 000
Стоимость 1 кв. м. объекта, руб.	-	14 628	14 442	10 010
Торг по цене объекта	нет	да	да	да
Корректировка, %	-	-17,40	-17,40	-17,40
Корректировка, руб.	-	-2545	-2513	-1742
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Имущественно-правовой статус недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Условия финансирования сделки	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Тип населенного пункта, в котором располагается объект	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	289,701	289,701	289,701	289,701

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	32577	32577	32577	32577
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Тип района, в котором располагается объект	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Наличие ограждения вокруг территории объекта (есть/ нет)	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Тип объекта (здание/ помещение)	здание/ база	здание/ база	здание/ база	здание/ база
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 082	11 929	8 269
Правовой статус земельного участка	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		12 082	11 929	8 269
Площадь земли, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания, кв. м.	1,16	2,44	1,49	0,83
Корректировка, %		-14,38	-3,73	3,74
Корректировка, руб.		-1737	-446	309
Скорректированная стоимость, руб.		10 345	11 484	8 578
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, имеющие высоту потолков до 5 м., %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 345	11 484	8 578
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из профлиста (сэндвич-панелей), %	0,0	63,8	0,0	0,0
Корректировка, %	-	16,34	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	1690	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 035	11 484	8 578
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из металла, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 035	11 484	8 578
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из дерева, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 035	11 484	8 578
Год постройки	1965	1985	1985	1975
Корректировка, %	-	-4,30	-4,30	-1,94

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, руб.	-	-518	-494	-166
Скорректированная стоимость, руб.	-	11 517	10 990	8 411
Численная оценка состояния зданий объекта (100 % - все здания в удовлетворительном состоянии)	100,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	11 517	10 990	8 411
Численная оценка состояния отделки объекта (100 % - во всех помещениях удовлетворительная отделка)	100,0	100,0	100,0	82,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	21,95
Корректировка, руб.	-	0	0	1846
Скорректированная стоимость, руб.	-	11 517	10 990	10 258
Численная функциональной структуры площадей объекта (100 % - все помещения имеют производственно-складское назначение)	104,5	111,4	101,1	106,9
Корректировка, %	-	-6,15	3,38	-2,23
Корректировка, руб.	-	-708	372	-228
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 809	11 361	10 029
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	0,0	0,0	0,0	31,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	5,91
Корректировка, руб.	-	0	0	593
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 809	11 361	10 622
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 809	11 361	10 622
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	6	19	-	32
Корректировка, %	-	1,88	-0,97	4,03

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, руб.	-	203	-110	428
Скорректированная стоимость, руб.	-	11 012	11 252	11 050
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных крановым оборудованием и грузоподъемными устройствами, %	88	35	0	0
Корректировка, %	-	6,26	10,89	10,89
Корректировка, руб.	-	689	1225	1203
Скорректированная стоимость, руб.	-	11 701	12 476	12 252
Наличие действующего ЖД пути (тупика)	нет	есть	нет	нет
Корректировка, %	-	-13,04	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	-1526	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 175	12 476	12 252
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных холодильными агрегатами или камерами, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 175	12 476	12 252
Функциональное назначение объекта	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 175	12 476	12 252
Доля помещений в общей площади объектов, не подключенная к отоплению, %	0	64	40	0
Корректировка, %	-	18,99	11,06	0,00
Корректировка, руб.	-	1932	1380	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	12 107	13 857	12 252
Площадь объекта, кв. м.	24224	1504	1004	769

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %	-	-28,76	-32,18	-34,35
Корректировка, руб.	-	-3482	-4460	-4209
Скорректированная стоимость, руб.	-	8 626	9 397	8 043
Итоговая скорректированная стоимость, руб.	-	8 626	9 397	8 043
Отклонение от цены предложения, %	-	-28,6	-21,2	-2,7
Количество корректировок	-	10,0	8,0	9,0
Вес аналога	-	0,30	0,37	0,33
Взвешенная стоимость	-	2 566,3	3 494,8	2 659,0
Итого стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб. с НДС	-		8 720	
Итого стоимость объекта оценки, руб. с НДС	-		211 232 763	

*Проведение сравнительного анализа объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения.*

При расчете рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки, стоимости объектов сравнения корректировались следующими поправками:

- *Поправка на имущественные права.*  
Данная поправка учитывает различия в имущественных правах на объект оценки и объекты-аналоги. В настоящем отчете применение данной поправки не требуется, так как и объект оценки и объекты аналоги находятся в пользовании владельцев на праве собственности.
- *Поправка на условия финансирования.*  
Данная поправка учитывает различия в источниках средств, необходимых для совершения сделки купли продажи. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей между продавцом и покупателем по вопросам предоставления рассрочки платежа, кредитов в той или иной форме и т.п. финансовых схем, условия которых могут оказывать существенное влияние на цену сделки с недвижимостью. В настоящем отчете для объекта оценки и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств, поэтому данная поправка не вводится.
- *Поправка на условия продажи.*  
Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В нашем случае условия продажи для объекта оценки и объектов-аналогов являются рыночными, следовательно, введение данной поправки не требуется.
- *Поправка на назначение объекта.*  
Поправка на назначение объекта предполагает наличие разницы в стоимости объектов различного назначения. В настоящем отчете все объекты относятся к сегменту универсальной производственно-складской недвижимости, поправка на назначение не требуется.
- *Поправка на дату продажи.*  
Данная поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. В связи с тем фактом, что датой проведения оценки является 25.04.2022 г. и сопоставимые объекты предложены достаточно близко к дате оценки, то в данном случае поправка не вводится.
- *Корректировка на различие в уровне застройки земельного участка.*  
Данная поправка отражает различия в стоимости здания в зависимости от уровня застройки занимаемого земельного участка. Данная поправка рассчитывается на основе удельной площади земли приходящейся на 1 кв. м здания (обратная величина к коэффициенту застройки).

Разница между данным показателем для объекта оценки и объекта аналога показывает, сколько кв. м. земли надо добавить/убавить к аналогу в расчете на 1 кв. м здания, чтобы сравнялись их коэффициенты застройки.

Поправка рассчитывается следующим образом:

$$\text{Поправка} = C_{3y} * (S_{3y00}/S_{00} - S_{3y0a}/S_{0a}).$$

где:

$C_{3y}$  – стоимость 1 кв. м. земельного участка занятого объектом аналогом (определена по данным о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта, см. раздел 9.3.1);

$S_{3y00}$  и  $S_{3y0a}$  – площади земельных участков соответственно для объекта оценки и объекта аналога;

$S_{00}$  и  $S_{0a}$  – соответственно площади зданий объекта оценки и объекта аналога.

При расчете данной поправки предполагается, что ранее уже сделана поправка различия в прочих характеристиках земельных участков. Это означает, что удельные  $C_{3y}$  для объекта оценки и объекта аналога равны.

В настоящем отчете для проведения количественных и качественных корректировок цен аналогов, а так же корректировки на торг выбран экспертный метод, основанный на сведениях «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»<sup>21</sup>. Указанный справочник составляется путем опроса специалистов рынка недвижимости. Все использованные в отчете ценообразующие факторы и их значения приведены в разделе 8.4. настоящего отчета.

Значения корректировок, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости», выражены в виде отношения цен (ставок аренды) двух объектов, различающихся по указанной характеристике (элементу сравнения). Поэтому для приведения цены (ставки аренды) объекта-аналога к цене (ставке аренды) объекта оценки достаточно разделить или умножить цену аналога на соответствующий корректирующий коэффициент.

В общем виде процентная корректировка цены (ставки аренды) описывается следующей формулой:

$$K_{\%} = \frac{KK_{00}}{KK_{0a}} \times 100 - 100$$

где:

$K_{\%}$  - процентная корректировка к цене (ставке аренды) объекта аналога.

$KK_{00}$  – корректирующий коэффициент из «Справочника оценщика недвижимости» для объекта оценки.

$KK_{0a}$  – корректирующий коэффициент из «Справочника оценщика недвижимости» для объекта аналога.

<sup>21</sup> Два тома: «Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» и «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2020 год.

*Условные примеры расчета корректировки:*

Объект оценки расположен на 1 этаже (корректирующий коэффициент 1). Объект-аналог расположен в подвале (корректирующий коэффициент 0,82).

$$K_{\%} = \frac{1}{0,82} \times 100 - 100 = + 21,95 \%$$

Объект оценки расположен в подвале (корректирующий коэффициент 0,82). Объект-аналог на 1 этаже (корректирующий коэффициент 1).

$$K_{\%} = \frac{0,82}{1} \times 100 - 100 = -18 \%$$

Для случая, когда элемент сравнения отличается только для части общей площади объектов, расчетная формула процентной корректировки выглядит следующим образом:

$$K_{\%} = \frac{1 + D_{oo} \times (KK_{oo} - 1)}{1 + D_{oa} \times (KK_{oa} - 1)} \times 100 - 100$$

где:

$D_{oo}$  – доля общей площади объекта оценки, для которого действует корректирующий коэффициент.

$D_{oa}$  – доля общей площади объекта аналога, для которого действует корректирующий коэффициент.

*Условный пример расчета корректировки:*

20 % объекта оценки расположено на 1 этаже (корректирующий коэффициент 1), а 80 % в подвале (корректирующий коэффициент 0,82). 40 % объекта-аналога расположено на 1 этаже (корректирующий коэффициент 1), а 60 % в подвале (корректирующий коэффициент 0,82).

$$K_{\%} = \frac{1 + 0,8 \times (0,82 - 1)}{1 + 0,6 \times (0,82 - 1)} \times 100 - 100 = -4,04 \%$$

Для более сложных случаев, когда один элемент сравнения для объекта включает несколько различных корректирующих коэффициентов (например, для состояния здания, состояния отделки или функционального назначения частей объекта) расчет производится точно так же, при этом для удобства сначала определяется общая численная оценка значения корректирующего коэффициент по данному элементу сравнения для объекта по формуле:

$$KK_{общ} = D_1 \times KK_1 + \dots + D_n \times KK_n$$

где:

$KK_{общ}$  – общий корректирующий коэффициент для объекта.

$D_1 \dots D_n$  – доля общей площади объекта, для которой действует соответствующий корректирующий коэффициент.

$KK_1 \dots KK_n$  – корректирующий коэффициент по элементу сравнения, соответствующий доле в общей площади объекта.

*Условный пример расчета корректировки:*

Объект оценки: 60 % общей площади объекта имеет среднее состояние отделки (корректирующий коэффициент 1); 20 % - имеет хорошее состояние отделки (корректирующий коэффициент 1,17), 20 % - требует замены отделки (корректирующий коэффициент 0,82). Общая численная оценка корректирующего коэффициента для объекта оценки по фактору «состояние отделки» составит: 0,998.

Объект аналог: 40 % общей площади объекта имеет среднее состояние отделки; 40 % - имеет хорошее состояние отделки, 20 % - требует замены отделки. Общая численная оценка корректирующего коэффициента для объекта оценки по фактору «состояние отделки» составит: 1,032.

$$K_{\%} = \frac{0,6 \times 1 + 0,2 \times 1,17 + 0,2 \times 0,82}{0,4 \times 1 + 0,4 \times 1,17 + 0,2 \times 0,82} \times 100 - 100 = \frac{0,998}{1,032} \times 100 - 100 = -3,29 \%$$

Для элементов сравнения, корректирующие коэффициенты для которых в «Справочнике оценщика недвижимости» выражены зависимостями, предварительно рассчитывается значение корректирующего коэффициент на основе значения данного фактора.

*Условный пример расчета корректировки:*

Объект оценки располагается в населенном пункте с численностью населения 85 тыс. чел.

Объект аналог располагается в населенном пункте с численностью жителей 120 тыс. чел.

Зависимость относительной удельной цены от численности жителей описывается формулой:

$$Y = 0,32 \times X^{0,17}$$

Для объекта оценки  $Y = 0,32 \times 85^{0,17} = 0,681$

Для объекта аналога  $Y = 0,32 \times 120^{0,17} = 0,722$

$$K_{\%} = \frac{0,681}{0,722} \times 100 - 100 = -5,68 \%$$

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times P,$$

где:

V – рыночная стоимость Объекта оценки;

S – общая площадь объекта (кв. м.);

P – средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв. м. общей площади сопоставимых объектов.

Для определения средневзвешенной стоимости 1 кв. м. необходимо придать доли или удельные веса скорректированным ценам объектам-аналогам. Для расчета долей используется формула:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где:

$d_i$  –доля  $i$ -го объекта-аналога,

$k_i$  – количество корректировок, внесенных в первоначальную цену  $i$ -го объекта-аналога,

$i=1\dots n$ ,

$n$  –количество объектов-аналогов.

Средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв. м. общей площади определяется по формуле:

$$P = \sum_{i=1}^i d_i$$

Определение стоимости объектов оценки сравнительным подходом приведено в таблицах 9.3.2.3. – 9.3.2.4.

На основе проведенных расчетов можно заключить, что стоимость объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, составляет на дату проведения оценки:

**176 027 303 (сто семьдесят шесть миллионов двадцать семь тысяч триста три) рубля**

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами обложения НДС.

### 9.3.3. Описание последовательности определения стоимости доходным подходом.

#### *Обоснование выбора метода оценки при оценке недвижимости доходным подходом.*

Принимая во внимание существующие тенденции на рынке производственно-складской недвижимости Тамбова, рассмотренные в разделе 8 настоящего отчета, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод прямой капитализации.

В пользу этого выбора говорит так же относительная простота расчетов по данному методу, малое число используемых в данном методе предположений и допущений, отражение в расчетах состояния рынка, а так же возможность получения достаточно надежных результатов оценки для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта как частное от деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации (коэффициента текущей отдачи). При расчете стоимости недвижимости методом прямой капитализации используется формула:

$$RV = \frac{NOI}{K},$$

где:

RV – рыночная стоимость объекта недвижимости;

NOI – денежный поток от объекта недвижимости;

K – коэффициент капитализации (коэффициент текущей отдачи).

#### *Определение периода прогнозирования.*

Для проведения оценки доходным подходом оценщик обоснованно выбрал метод прямой капитализации. Одной из особенностей данного метода является то, что стоимость недвижимости определяется на основе типичного дохода первого года эксплуатации недвижимости. Таким образом, в данном случае сам факт выбора метода оценки недвижимости определил необходимую продолжительность прогнозного периода – один год. С учетом того, что на региональном рынке Тамбова ставки арендной платы определяются в расчете на один месяц, прогноз годового дохода построим путем определения типичного для оцениваемого объекта месячного дохода. После этого, исходя из предположения об относительном постоянстве величины арендной платы, на основе которой был сделан выбор метода оценки, определим величину годового дохода.

#### *Анализ способности объекта оценки приносить поток доходов.*

Определим типичный потенциальный валовой доход, который может быть получен после выставления объекта оценки на рынок аренды.

Для этого будем использовать метод сравнения продаж.

Описание, последовательность и алгоритм применения данного метода приведен в разделе 9.3.2. настоящего отчета.

Оценщиком принято решение, использовать в рамках определения величины потенциального дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду метод сравнения продаж.

Объектами оценки по настоящему отчету являются – объекты производственно-складского назначения (группа: объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства).

Ставку аренды будем определять очищенную от коммунальных платежей.

В качестве единиц сравнения при оценке дохода от сдачи в аренду улучшений (т.е. в данном случае зданий или сооружений) обычно используют следующие:

- Ставка аренды за 1 кв. м общей площади здания или сооружения;
- Ставка аренды за 1 кв. м арендуемой площади зданий или сооружений подлежащих аренде;
- Ставка аренды за 1 кв. м без учета стоимости земли;
- Ставка аренды а за единицу недвижимости целиком;
- Ставка аренды за 1 куб. м здания или сооружения;
- Ставка аренды за единицу приносящую доход.

Как уже было отмечено в разделе 9.3.2. настоящего отчета типичной для регионального рынка Тамбова единицей сравнения является ставка (цена) за 1 кв. м. арендуемой площади помещений. На этом основании при определении величины дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости будем использовать в качестве единицы сравнения – ставку аренды за 1 кв. м. арендуемой площади помещений.

Основными элементами сравнения для недвижимости являются:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Последовательность и порядок проведения расчетов описаны в разделе в разделе 9.3.2. настоящего отчета.

---

*Выбор аналогов.*

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования показал, что юридически обоснованно, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости использование объекта оценки в качестве производственно-складских помещений.

Выбор аналогов будем осуществлять следующим образом. Источником для выбора анализа будут базы данных сети Интернет, содержащие объявления о продаже недвижимости производственно-складского назначения в Тамбове, на дату оценки.

Количество отбираемых аналогов – не менее 3-х.

В качестве критериев для определения ставки аренды для оцениваемых помещений подберем помещения коммерческого назначения, которые удовлетворяют следующим критериям (в порядке убывания значимости):

- город расположения;
- район расположения;
- вид функционального назначения;
- масштаб;
- соответствие конструктивных элементов;
- наличие основных инженерных коммуникаций;
- состав арендной платы.

Описание выбранных аналогов и их местоположения, а так же сопоставление с объектами оценки приведено в таблице 9.3.3.1.

Таблица 9.3.3.1. Описание объектов аналогов для применения доходного подхода к оценке.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение объекта	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения	Производственно-складские помещения
Источник информации об объекте	Данные заказчика оценки	<a href="https://tambov.cian.ru/rent/commercial/265976135/">https://tambov.cian.ru/rent/commercial/265976135/</a>	<a href="https://tambov.cian.ru/rent/commercial/267911876/">https://tambov.cian.ru/rent/commercial/267911876/</a>	<a href="https://tambov.cian.ru/rent/commercial/255496299/">https://tambov.cian.ru/rent/commercial/255496299/</a>
Наименование компании, телефон	-	Контактное лицо: Максим, тел. +7-(908)-298-83-75	Контактное лицо: тел. +7-(960)-662-41-37	Контактное лицо: тел. +7-(964)-131-60-36
Месячная ставка аренды, руб. с НДС	-	150 000	212 000	102 000
Ставка аренды за 1 кв.м. общей площади, руб. с НДС	-	219	200	200
Коммунальные платежи в ставке аренды	не включены	не включены	не включены	не включены
Дата оценки или период к которому относится ценовое предложение по аренде	апр.22	апр.22	апр.22	апр.22
Характеристики местоположения объекта	-	-	-	-
Адрес объекта	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Московская, д. 1а	Тамбовская область, г. Тамбов, бул. Строителей, д. 4	Тамбовская область, г. Тамбов, бул. Строителей, д. 5
Тип населенного пункта (по классификации)	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	289,7	289,7	289,7	289,7
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	32 577	32 577	32 577	32 577
Тип рынка объекта	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный
Тип района, в котором располагается объект (по классификации)	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен (да/ нет)	нет	нет	нет	нет
Наличие ограждения вокруг территории объекта (есть/ нет)	нет	нет	нет	нет
Характеристики земельного участка объекта	-	-	-	-
Площадь участка, сот.	281,3	13,4	20,8	10,0
Количественные характеристики объекта	-	-	-	-
Тип объекта (здание/ помещение)	здание/ база	здание/ база	здание/ база	здание/ база
Количество зданий в составе объекта (производственной базы)	1	1	1	1
Общая площадь помещений объекта, кв. м	24 223,9	685,0	1 060,0	510,0
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	6,4	-	-	50,0

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	-	-	-	-
Качественные характеристики объекта	-	-	-	-
Функциональное назначение объекта (по справочнику)	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Ориентировочный год (десятилетие) постройки здания	1 965	1 985	1 985	1 999
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, имеющие высоту потолков до 5 м., %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из кирпича/бетона/иных капитальных материалы, %	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из профлиста (сэндвич-панелей), %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из металла, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из дерева, %	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния зданий объекта	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенной в новом здании или здании находящемся в хорошем состоянии, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в удовлетворительном состоянии, %	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, расположенной в здании находящемся в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта), %	-	-	-	-
Структура площадей по характеристике общего состояния отделки помещений объекта	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с хорошей, %	-	-	-	-
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с удовлетворительной отделкой, %	100,0	100,0	100,0	100,0
Доля общей площади объекта, приходящаяся на помещения (части объекта), с отделкой требующей ремонта, %	-	-	-	-

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Структура площадей по функциональному назначению частей объекта	-	-	-	-
Доля административно-офисных помещений в общей площади объекта, %	7,6	5,0	5,0	5,0
Доля бытовых помещений в общей площади объекта, %	4,3	5,0	5,0	5,0
Доля производственно-складских помещений в общей площади объекта, %	88,1	90,0	90,0	90,0
Характеристики дополнительной инфраструктуры и инженерных коммуникаций объекта	-	-	-	-
Наличие ЖД пути (тупика) на территории объекта (есть, нет)	нет	нет	нет	нет
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных крановым оборудованием и грузоподъемными механизмами, %	88,1	-	-	-
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных холодильными агрегатами или камерами, %	-	-	-	-
Доля помещений в общей площади объектов, не подключенная к отоплению, %	-	-	-	-

Таблица 9.3.3.2. Проведение сравнительного анализа продаж для оценки рыночной ставки аренды по объектам оценки.

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Московская, д. 1а	Тамбовская область, г. Тамбов, бул. Строителей, д. 4	Тамбовская область, г. Тамбов, бул. Строителей, д. 5
Месячная ставка аренды объекта, руб.	-	150 000	212 000	102 000
Ставка аренды за 1 кв. м. объекта, руб.	-	219	200	200
Торг по ставке аренды объекта	нет	да	да	да
Корректировка, %	-	-15,30	-15,30	-15,30
Корректировка, руб.	-	-34	-31	-31
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Имущественно-правовой статус недвижимости	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Условия финансирования сделки	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Тип населенного пункта, в котором располагается объект	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.	289,70	289,70	289,70	289,70

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Среднемесячная заработная плата в населенном пункте, руб.	32577	32577	32577	32577
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Тип района, в котором располагается объект	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города	Районы вокруг крупных промпредприятий и окраинные районы города
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Объект располагается на закрытой территории доступ к которой ограничен	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Наличие ограждения вокруг территории объекта (есть/ нет)	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Тип объекта (здание/ помещение)	здание/ база	здание/ база	здание/ база	здание/ база
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	185	169	169
Площадь земли, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания, кв. м.	1,16	1,96	1,96	1,96
Корректировка, %		-2,24	-2,24	-2,24
Корректировка, руб.		-4	-4	-4
Скорректированная ставка аренды, руб.		181	166	166
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, имеющие высоту потолков до 5 м., %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	181	166	166
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из профлиста (сэндвич-панелей), %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	181	166	166
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из металла, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	181	166	166
Доля общей площади объекта, приходящаяся на здания, выполненные из дерева, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	181	166	166
Год постройки	1965	1985	1985	1999
Корректировка, %	-	-8,61	-8,61	-16,63

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, руб.	-	-16	-14	-28
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	166	151	138
Численная оценка состояния зданий объекта (100 % - все здания в удовлетворительном состоянии)	100,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	166	151	138
Численная оценка состояния отделки объекта (100 % - во всех помещениях удовлетворительная отделка)	100,0	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	166	151	138
Численная функциональной структуры площадей объекта (100 % - все помещения имеют производственно-складское назначение)	104,5	103,5	103,5	103,5
Корректировка, %	-	1,03	1,03	1,03
Корректировка, руб.	-	2	2	1
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	167	153	139
Доля общей площади объекта, расположенная в подвальном этаже, %	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	167	153	139
Доля общей площади объекта, расположенная в цокольном этаже, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	167	153	139
Доля общей площади объекта, расположенная выше 1 этажа, %	6	-	-	50

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %	-	-0,90	-0,90	6,56
Корректировка, руб.	-	-2	-1	9
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	166	152	149
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных крановым оборудованием и грузоподъемными устройствами, %	88	0	0	0
Корректировка, %	-	10,89	10,89	10,89
Корректировка, руб.	-	18	16	16
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	184	168	165
Наличие действующего ЖД пути (тупика)	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	184	168	165
Доля помещений в общей площади объектов, оборудованных холодильными агрегатами или камерами, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	184	168	165
Функциональное назначение объекта	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты	Универсальные производственно-складские объекты
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	184	168	165
Доля помещений в общей площади объектов, не подключенная к отоплению, %	0	0	0	0
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	184	168	165

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв. м.	24223,9	685	1060	510
Корректировка, %	-	-35,27	-31,73	-37,56
Корректировка, руб.	-	-65	-53	-62
Скорректированная ставка аренды, руб.	-	119	115	103
Итоговая скорректированная ставка аренды, руб.	-	119	115	103
Отклонение от ставки предложения, %	-	-35,8	-32,3	-39,3
Количество корректировок	-	7,0	7,0	7,0
Вес аналога	-	0,33	0,33	0,33
Взвешенная ставка аренды	-	39,7	38,2	34,3
Итого ставка аренды 1 кв. м. объекта оценки, руб. с НДС	-	112		
Итого месячная ставка аренды объекта оценки, руб. с НДС	-	2 718 700		

Таблица 9.3.3.3. Расчет стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода.

№ п/п	Показатель	Объекты оценки	Примечание
1	Потенциальный годовой валовый доход, руб. без НДС	27 187 000	Месячная ставка аренды за весь объект / 1,2 x Площадь x 12
2	Процент недозагрузки, %	22,2	Экспертная оценка <sup>22</sup> .
3	Действительный годовой валовый доход, руб. без НДС	21 151 486	Расчет. Стр. 1 x (100 – стр. 2) / 100
4	Операционные расходы, %	15,4	Экспертная оценка <sup>23</sup> .
5	Коммунальные расходы, %	-	Ставка аренды определена без учета коммунальных платежей.
6	Годовой чистый операционный доход, руб. без НДС	17 894 157	Расчет. Стр. 3 – стр. 1 x стр.4 / 100
7	Коэффициент капитализации, %	11,3	Экспертная оценка <sup>24</sup> .
8	Рыночная стоимость помещений в рамках доходного подхода, руб. без НДС.	158 355 373	Расчет. Стр. 6 / стр. 7 x 100

<sup>22</sup> Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

<sup>23</sup> Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

<sup>24</sup> Источник данных: «Справочник оценщика недвижимости».

Таблица 9.3.3.4. Процент недозагрузки производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, %.

Тип функционального назначения объекта	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Универсальные производственно-складские объекты	8,70	13,80	14,80	15,80	20,90	14,00	20,90	22,20	23,60	30,50
Специализированные высококласные складские объекты	7,80	12,50	13,40	14,30	19,10	13,40	19,00	20,10	21,30	26,90
Объекты, предназначенные для пищевого производства	9,00	14,00	14,80	15,70	20,60	14,60	20,60	21,80	23,00	29,00
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,50	17,90	19,20	20,50	25,90	18,10	24,30	25,90	27,60	33,80
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,40	13,00	14,10	15,20	19,80	13,00	19,10	20,40	21,60	27,70

Таблица 9.3.3.5. Расходы на содержание (операционные расходы) производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, % от потенциального валового дохода.

Тип функционального назначения объекта	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Универсальные производственно-складские объекты	9,60	13,90	15,40	16,90	21,10	9,60	13,90	15,40	16,90	21,10
Специализированные высококласные складские объекты	11,80	16,10	17,50	18,90	23,20	11,80	16,10	17,50	18,90	23,20
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,80	17,00	18,80	20,50	24,70	12,80	17,00	18,80	20,50	24,70
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	8,90	12,90	15,00	17,10	21,10	8,90	12,90	15,00	17,10	21,10
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,80	16,20	17,50	18,80	23,20	11,80	16,20	17,50	18,80	23,20

Таблица 9.3.3.6. Текущая доходность производственно-складских объектов по типам функционального назначения объекта, %.

Тип функционального назначения объекта	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала	Минимальное значение расширен. интервала	Минимальное значение доверит. интервала	Среднее значение	Максимальное значение доверит. интервала	Максимальное значения расширен. интервала
Универсальные производственно-складские объекты	8,20	10,10	11,10	12,10	13,90	8,00	9,80	11,30	12,80	14,60
Специализированные высококласные складские объекты	8,70	10,60	11,60	12,60	14,50	8,20	10,20	11,50	12,80	14,80
Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,00	11,20	12,10	13,10	16,30	8,00	11,20	12,10	13,10	16,30
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	7,80	9,50	10,80	12,10	13,90	7,50	9,30	10,90	12,50	14,30
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,80	10,70	11,80	12,90	14,90	8,20	10,60	11,80	13,10	15,10

Последовательность и порядок введения корректировок описаны в разделе 9.3.2. настоящего отчета.

В настоящем отчете для проведения количественных и качественных корректировок ставок аренды аналогов, а так же корректировки на торг выбран экспертный метод, основанный на сведениях «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»<sup>25</sup>, а так же «Справочника оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости»<sup>26</sup>. Указанные справочники составляются путем опроса специалистов рынка недвижимости. Все использованные в отчете ценообразующие факторы и из значения приведены в разделе 8.4. настоящего отчета.

Расчет величины рыночной ставки аренды для оцениваемых объектов приведен в таблице 9.3.3.2.

Дополнительно для проведения расчетов в рамках доходного подхода из указанного Справочника взяты следующие данные:

- Процент недозагрузки помещений (данные приведены в таблице 9.3.3.4).
- Процент операционных расходов (данные приведены в таблице 9.3.3.5.)
- Коэффициент капитализации (текущая доходность) (данные приведены в таблице 9.3.3.6.).

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом приведен в таблице 9.3.3.4.

На основе проведенных расчетов можно заключить, что стоимость объектов оценки, полученная с применением доходного подхода, составляет на дату проведения оценки:

**158 355 373 (сто пятьдесят восемь миллионов триста пятьдесят пять тысяч триста семьдесят три) рубля**

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами обложения НДС.

<sup>25</sup> Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2020 год.

<sup>26</sup> Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2019 год.

---

## **10. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.**

### *10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.*

В настоящем разделе сводятся воедино все данные (оценочные стоимости, полученные с использованием трех общепринятых подходов к оценке), полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод или заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Конечная величина стоимости не выводится путем простого усреднения результатов полученных различными методами оценки. Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малопригодным для оцениваемого имущества, а другой – более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого имущества определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности имущества, влияющие на формирование цены.

Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости базировалось на установке весов. Чем выше вес, тем в большей степени выбранный подход соответствует действительности, происходящей на рынке.

Затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимости в настоящем отчете не применялся.

Сравнительный подход наиболее объективно отражает состояние рынка недвижимости, однако, он является несколько умозрительным вследствие невозможности нахождения на рынке абсолютно идентичных объектов и требует применения экспертных суждений.

Доходный подход отражает стоимость объекта как источника получения дохода, расходов по содержанию и эксплуатации объекта. Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась на рынке арендных отношений.

Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объектов наилучшим и наиболее эффективным образом. Но следует иметь в виду, что прогнозирование требует определенных допущений и сопровождается определенными трудностями, связанными с неопределенностью событий.

Таким образом, при определении итогового результата рыночной стоимости объектов оценки, оценщики считают возможным назначить результатам трех подходов следующие веса:

- Затратный подход - не применялся.
- Сравнительный подход - 0,5.
- Доходный подход - 0,5.

Для расчета итогового заключения о стоимости объекта согласование полученных результатов производится по следующей формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^N Ci \times ki$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта;

Ci – стоимость объекта, установленная в результате использования i-го подхода оценки;

ki – весовой коэффициент, учитывающий достоверность (значимость) оценки i-ым подходом,

$$\sum_{i=1}^N ki = 1$$

Таблица 10.1.1. Расчет итоговой стоимости объектов оценки.

Наименование объекта оценки	Стоимость с позиции затратного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость с позиции сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Стоимость с позиции доходного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Единый объект, включающий стоимость здания и земельного участка	-	-	176 027 303	0,50	158 355 373	0,50	167 191 338

Выделим из стоимости единого объекта недвижимости стоимость земельного участка.

Таблица 10.1.2. Выделение из стоимости единого объекта стоимости земельного участка.

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	Рыночная стоимость земельных участков, руб.	Рыночная стоимость улучшений без учета стоимости прав на землю, руб.
Единый объект, включающий стоимость здания и земельного участка	167 191 338	7 142 915	160 048 423

## 10.2. Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки.

В данном отчете произведено обоснованное определение рыночной стоимости имущества:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.
- механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194.

Основываясь на исследованиях, приведенных в отчете, оценщики сделали вывод, что рыночная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на 25 апреля 2022 года составляет:

**167 191 338 (сто шестьдесят семь миллионов сто девяносто одна тысяча триста тридцать восемь) рублей**

в том числе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28 128 кв. м., кадастровый номер: 68:29:0208001:23, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194: 7 142 915 (семь миллионов сто сорок две тысячи девятьсот пятнадцать) рублей.
- механо-сборочный цех № 10, назначение: нежилое, количество этажей: 3, площадь: 24 223,9 кв.м., кадастровый номер: 68:29:0208001:153, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194: 160 048 423 (сто шестьдесят миллионов сорок восемь тысяч четыреста двадцать три) рубля.

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами обложения НДС.

Полученная рыночная стоимость недвижимости, включает в себя стоимость оборудования, являющегося частью неделимых вещей (недвижимости), без которого нормальное функционирование объектов недвижимости невозможно.

Оценщик \_\_\_\_\_ Бахтин В. Б.

## Приложение 1. Копии документов, предоставленные заказчиком оценки.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тамбовской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2022, поступившего на рассмотрение 03.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 14		
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648		
Кадастровый номер:	68:29:0208001:153	
Номер кадастрового квартала:	68:29:0208001	
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 20116/А/329; Инвентарный номер 42/290212	
Местоположение:	Тамбовская область, г Тамбов, ул Советская, д 194	
Площадь:	24223.9	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Механо-сборочный цех №10	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Монолитные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1966	
Кадастровая стоимость, руб.:	380691452.77	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	68:29:0208001:23	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	68:29:0208001:254	
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:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:153	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.	
Получатель выписки:		Исаков Евгений Юрьевич	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2. Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:153	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Рескорт Недвижимость", ИНН: 7717662709, ОГРН: 1097746713866
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 68-68-01/013/2010-039 04.02.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.03.2017 12:04:21	
	номер государственной регистрации:	68:29:0208001:153-68/001/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.03.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 77043/17/3132584, выдан 20.02.2017, МО по ИПО УФССП России по Москве	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 4

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14	
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648				
Кадастровый номер:		68:29:0208001:153		
4.2	вид:	Аренда		
	дата государственной регистрации:	30.09.2016 11:40:52		
	номер государственной регистрации:	68-68/001-68/001/284/2016-557/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.07.2016 на 25 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Транспортник", ИНН: 6829006414, ОГРН: 1046882299925		
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № б/н, выдан 06.07.2016, дата государственной регистрации: 30.09.2016, номер государственной регистрации: 68-68/001-68/001/284/2016-557/1 дополнительное соглашение к договору аренды от 06.07.2016 г., выдан 15.09.2016, дата государственной регистрации: 30.09.2016, номер государственной регистрации: 68-68/001-68/001/284/2016-557/1		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	4.3	вид:	Ипотека	
		дата государственной регистрации:	09.03.2010 00:00:00	
номер государственной регистрации:		68-68-01/011/2010-360		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.03.2010 на 10 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк"(Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394		
основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимости (ипотеки), № 3Н-150/10, выдан 25.02.2010, дата государственной регистрации: 09.03.2010, номер государственной регистрации: 68-68-01/011/2010-360		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Лист 5

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:153	
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	22.07.2019 14:53:19	
	номер государственной регистрации:	68:29:0208001:153-68/141/2019-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 385462563/7710-6, выдан 16.07.2019, Останкинский ОСП УФССП России по Москве (СПИ-Моисеев С.В.)	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.07.2019 09:37:17	
	номер государственной регистрации:	68:29:0208001:153-68/141/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 21066/19/68033-ИП, выдан 01.07.2019, Ленинский районный ОСП УФССП России по Тамбовской области (Чичканова Евгения Валерьевна)	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 6

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648	
Кадастровый номер:	68:29:0208001:153
4.3	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 13.06.2019 10:45:14
	номер государственной регистрации: 68:29:0208001:153-68/141/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	основание государственной регистрации: Определение об удовлетворении ходатайства об обеспечении иска, № А64-3894/2019, выдан 04.06.2019, Арбитражный суд Тамбовской области (Попов Ю.В.)
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	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: отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5 Лист 7

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:153	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 5.1 Лист 8

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:153	

## 1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
	2	3			4	5
1	434860.91	1247567.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	434860.9	1247576.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	434849.27	1247576.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	434849.28	1247567.39	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	434860.91	1247567.41	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

## 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 9

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВН-001/2022-29580648						
Кадастровый номер:				68:29:0208001:153		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-68						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 6 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648			
Кадастровый номер:	68:29:0208001:153		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 6.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:153	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК-68				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	434860.91	1247567.41	0.1	
2	434860.9	1247576.36	0.1	
3	434849.27	1247576.34	0.1	
4	434849.28	1247567.39	0.1	
1	434860.91	1247567.41	0.1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 12

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 2		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 14					
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648					
Кадастровый номер:			68:29:0208001:153		
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	97.5	в квадратных метрах	1 этаж, северо-восточная часть здания	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

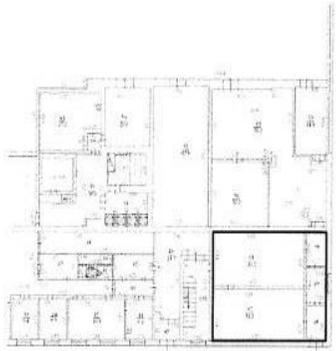
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648						
Кадастровый номер:			68:29:0208001:153			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	68:29:0208001:254	1	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	97.5

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 8 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580648			
Кадастровый номер: 68:29:0208001:153		Номер этажа (этажей): 1	
 <p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тамбовской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.03.2022, поступившего на рассмотрение 03.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997			
Кадастровый номер:	68:29:0208001:23		
Номер кадастрового квартала:	68:29:0208001		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Тамбовская область, г Тамбов, ул Советская, д 194.		
Площадь:	28128 +/- 59		
Кадастровая стоимость, руб.:	65490703.68		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	68:29:0208001:153, 68:29:0000000:2180, 68:29:0000000:2181, 68:29:0208001:177, 68:29:0208001:1902		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	68:29:0208001:10		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под нежилое здание лит. А производственного назначения		
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	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		
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) 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:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.01.2015; реквизиты документа-основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон. от 24.02.2009 № № 160. вид ограничения (обременения): аренда; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: предварительный договор аренды земельного участка от 12.05.2016 № -.		
Получатель выписки:	Исаков Евгений Юрьевич		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Рескорт Недвижимость", ИНН: 7717662709, ОГРН: 1097746713866
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 68-68-01/013/2010-040 04.02.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	17.03.2017 12:08:13	
	номер государственной регистрации:	68:29:0208001:23-68/001/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.03.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 77043/17/3132584, выдан 20.02.2017, МО по ИПНО УФССП России по Москве	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 4

Земельный участок																	
вид объекта недвижимости																	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5																
	Всего разделов: 8																
	Всего листов выписки: 15																
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997																	
Кадастровый номер:	68:29:0208001:23																
4.2	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>09.03.2010 00:00:00</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>68-68-01/011/2010-360</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 09.03.2010 на 10 лет</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк"(Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор залога недвижимости (ипотеки), № 3Н-150/10, выдан 25.02.2010, дата государственной регистрации: 09.03.2010, номер государственной регистрации: 68-68-01/011/2010-360</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	09.03.2010 00:00:00	номер государственной регистрации:	68-68-01/011/2010-360	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.03.2010 на 10 лет	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк"(Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки), № 3Н-150/10, выдан 25.02.2010, дата государственной регистрации: 09.03.2010, номер государственной регистрации: 68-68-01/011/2010-360	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Ипотека																
дата государственной регистрации:	09.03.2010 00:00:00																
номер государственной регистрации:	68-68-01/011/2010-360																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.03.2010 на 10 лет																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк"(Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394																
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки), № 3Н-150/10, выдан 25.02.2010, дата государственной регистрации: 09.03.2010, номер государственной регистрации: 68-68-01/011/2010-360																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																
4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>22.07.2019 14:53:19</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>68:29:0208001:23-68/141/2019-6</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не установлен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Не определено</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 385462563/7710-6, выдан 16.07.2019, Останкинский ОСП УФССП России по Москве (СПИ-Моисеев С.В.)</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Запрещение регистрации	дата государственной регистрации:	22.07.2019 14:53:19	номер государственной регистрации:	68:29:0208001:23-68/141/2019-6	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 385462563/7710-6, выдан 16.07.2019, Останкинский ОСП УФССП России по Москве (СПИ-Моисеев С.В.)	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Запрещение регистрации																
дата государственной регистрации:	22.07.2019 14:53:19																
номер государственной регистрации:	68:29:0208001:23-68/141/2019-6																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено																
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 385462563/7710-6, выдан 16.07.2019, Останкинский ОСП УФССП России по Москве (СПИ-Моисеев С.В.)																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	
	Всего разделов: 8	
	Всего листов выписки: 15	
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997		
Кадастровый номер:	68:29:0208001:23	
4.2	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	08.07.2019 09:37:17
	номер государственной регистрации:	68:29:0208001:23-68/141/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 21066/19/68033-ИП, выдан 01.07.2019, Ленинский районный ОСП УФССП России по Тамбовской области (Чичканова Евгения Валерьевна)
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.3	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	13.06.2019 10:45:14
	номер государственной регистрации:	68:29:0208001:23-68/141/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Определение об удовлетворении ходатайства об обеспечении иска, № А64-3894/2019, выдан 04.06.2019, Арбитражный суд Тамбовской области (Попов Ю.В.)
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 6

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 15
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997	
Кадастровый номер:	68:29:0208001:23
4.4	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 27.07.2016 13:33:48
	номер государственной регистрации: 68-68/001-68/001/284/2016-553/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.07.2016 на 25 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТРЕОЛИ ГРУПП", ИНН: 7734366594, ОГРН: 1157746952648
	основание государственной регистрации: Договор долгосрочной аренды земельного участка, № б/н, выдан 06.07.2016, дата государственной регистрации: 27.07.2016, номер государственной регистрации: 68-68/001-68/001/284/2016-553/1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	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: Представлены документы на государственную регистрацию; Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Раздел 3.1 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 15	
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997							
Кадастровый номер:				68:29:0208001:23			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	179°33.6'	123.66	данные отсутствуют	68:29:0208001:25	Российская Федерация, город Москва
2	1.1.2	1.1.3	270°6.0'	234.8	данные отсутствуют	68:29:0208001:66	г. Москва, ул. Зоологическая, дом №26, строение 2
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	68:29:0208001:59	Российская Федерация, город Москва
4	1.1.3	1.1.4	357°18.7'	3.62	данные отсутствуют	68:29:0208001:66	г. Москва, ул. Зоологическая, дом №26, строение 2
5	1.1.4	1.1.5	90°0.2'	174.51	данные отсутствуют	68:29:0208001:226	Российская Федерация, город Москва
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	68:29:0208001:1246	адрес отсутствует
7	1.1.5	1.1.6	358°30.7'	5.0	данные отсутствуют	68:29:0208001:226	Российская Федерация, город Москва
8	1.1.6	1.1.7	270°0.2'	174.49	данные отсутствуют	68:29:0208001:226	Российская Федерация, город Москва
9	1.1.7	1.1.8	359°50.7'	114.81	данные отсутствуют	68:29:0208001:1246	адрес отсутствует
10	1.1.8	1.1.9	90°2.5'	162.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.1	90°2.9'	71.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15				
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997				
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-68				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	434861.67	1247589.84	-	0.3
2	434861.73	1247518.36	-	0.3
3	434861.85	1247355.4	-	0.3
4	434747.04	1247355.71	-	0.3
5	434747.03	1247530.2	-	0.3
6	434742.03	1247530.33	-	0.3
7	434742.04	1247355.82	-	0.3
8	434738.42	1247355.99	-	0.3
9	434738.01	1247590.79	-	0.3
1	434861.67	1247589.84	-	0.3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

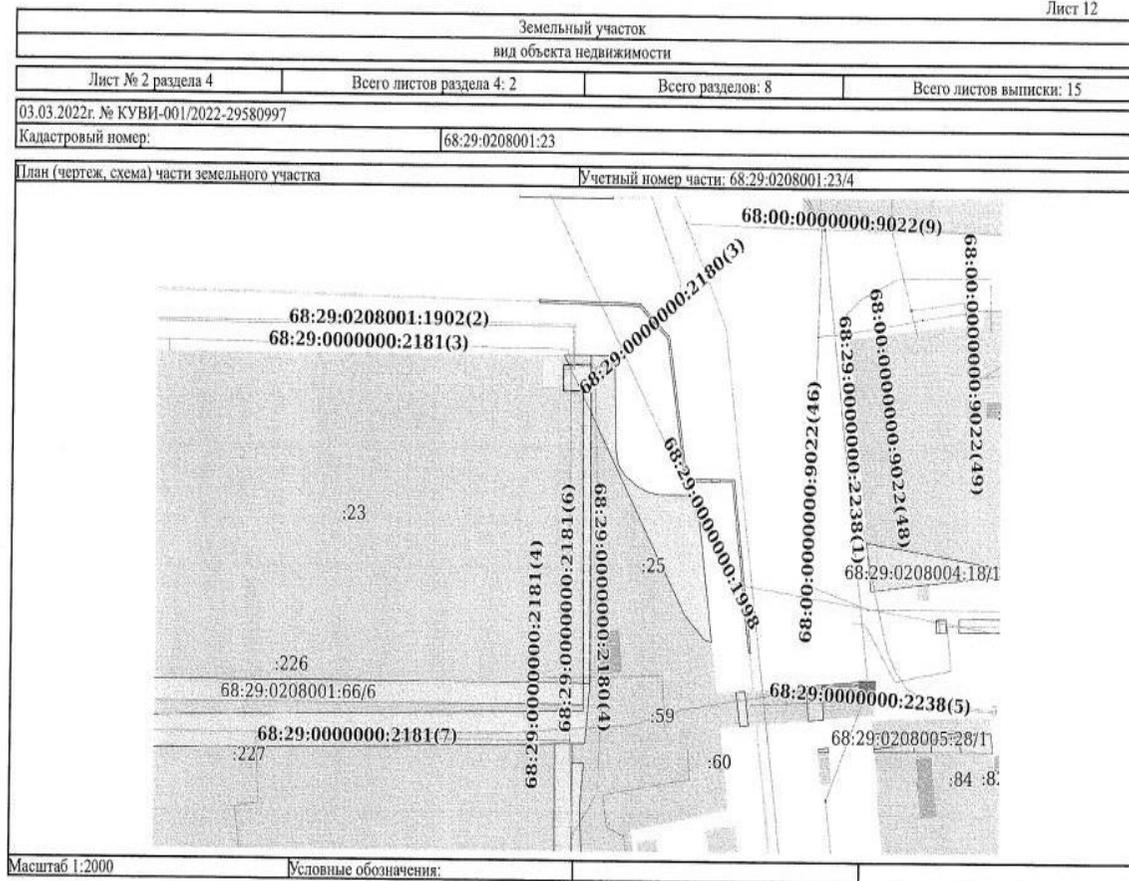
М.П.

Раздел 4 Лист 11

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 68:29:0208001:23/3	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 12



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 4.1 Лист 13

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15		
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997		
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
68:29:0208001:23/3	132	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2015-01-29; реквизиты документа-основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон. от 24.02.2009 № № 160; Содержание ограничения (обременения): Описано в прилагаемом постановлении Правительства Российской Федерации № 160.; Реестровый номер границы: 68.29.2.21
68:29:0208001:23/4	508	вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: предварительный договор аренды земельного участка от 12.05.2016 № -; Содержание ограничения (обременения): для строительства линейного объекта - кабельной электросети

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 4.2 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997			
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 68:29:0208001:23/3

Система координат МСК-68

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	434861.68	1247577.48	-	-
2	434840.24	1247590	-	-
3	434861.67	1247589.84	-	0.3
1	434861.68	1247577.48	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 15

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-29580997				
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 68:29:0208001:23/4				
Система координат МСК-68				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	434858.03	1247577.12	-	0.1
2	434858.21	1247589.87	-	0.1
3	434738.01	1247590.79	-	0.1
4	434738.02	1247587.66	-	0.1
5	434848.15	1247586.17	-	0.1
6	434848.03	1247577.25	-	0.1
1	434858.03	1247577.12	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

- I -

ТАМБОВСКИЙ ЗАВОД "ПОЛИМЕРМАШ"

П А С П О Р Т

на производственное здание

Механосборочный цех

(цех № 10).

застройщик: Тамбовский завод "Полимермаш"

Составлен: июль 1967 год.

1. Балансовая стоимость: 2 002 666 - 00 руб.

2. Год постройки: 30 июня 1965 г.

3. Этажность:

а/ производственной части: 2

б/ служебно-бытовой части: одноэтажный

3-х этажное здание.

4. Площадь застройки:

а/ производственной: 19723 м<sup>2</sup>

б/ бытовой: 263 м<sup>2</sup>

5. Строительный объем:

а/ производственной: 348885 м<sup>3</sup>

б/ бытовой: 12300 м<sup>3</sup>

Конструктивная характеристика здания.

А. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЧАСТЬ:

1. Фундаменты: железобетонные (столбовые с разбалками).

2. Колонны и подкрановые балки: каркас низкой этажности сферической высоты - железобетонный. Подкрановые балки металлические.

3. Стены и перегородки: стены из 3-х слойных стеновых панелей. Перегородки кирпичные.

Размер стеновых панелей: Длина 6м, ширина 118 см, толщина 36 см.

2

4<sup>шт</sup> Несущие конструкции перекрытия: Стропильные и мажстропильные фермы металлостальные.

5<sup>шт</sup> Несущий элемент кровли и утеплитель: Мелкобетонные плиты ПК-3, газобетон, объемный вес 500 кг/м<sup>3</sup>.

6<sup>шт</sup> Кровля (водоизолирующий слой) 3<sup>шт</sup> слойное покрытие из рубероида по цементной стяжке.

Б. СЛУЖЕБНО-БЫТОВАЯ ЧАСТЬ

I. Фундаменты: Ленточные бетонные.

2. Несущий каркас: Сборный мелкобетон: -  
те/б колонны и те/б балки.

3<sup>шт</sup> Стены и перегородки: Наружные стены 51 см.  
внутренние перегородки кирпичные 12 см.

4<sup>шт</sup> Междуетажные и чердачные перекрытия: Сборные те/б.  
плиты по те/б балкам.

5<sup>шт</sup> Лестницы: Металлические те/б. марши с  
те/б площадками на те/б балках.

6<sup>шт</sup> Несущий элемент кровли: Сборный тем. бет.  
плиты по сборным те/б балкам.

7<sup>шт</sup> Кровля (водоизолирующий слой) Рулонная 3<sup>шт</sup> слойная  
(2 слоя) из рубероида и 1 слой рубероида).

8<sup>шт</sup> Площадь подвалов: Нет.

9<sup>шт</sup> Площадь служебных помещений: 206 м<sup>2</sup>

10<sup>шт</sup> " буфетов: 126 -"-

11<sup>шт</sup> " медпунктов: 236 -"-

12<sup>шт</sup> " гардеробных: 636 -"-

13<sup>шт</sup> " душевых: 216 -"-

14<sup>шт</sup> " умывальных: 60 -"-

15<sup>шт</sup> " уборных: 140 -"-

16<sup>шт</sup> " прочих помещений: 1169 -"-

" 3 "

**В. РАЗМЕРЫ НАРУЖНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ  
ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ:**

1 <sup>я</sup>	Площадь стен за вычетом проемов:	7123	м <sup>2</sup>
2 <sup>я</sup>	" торцовых стенок фонарей:	Нет.	м <sup>2</sup>
3 <sup>я</sup>	" стеновых светопроемов, всего:	4814	м <sup>2</sup>

*одинарном остеклении в т.ч. в бийловках 30м<sup>2</sup> — это при  
В том числе с размерами стекол:*

<i>В уезде:</i>		<i>В Бийловках:</i>	
а)	см.	32 × 63 см.	
б)	см.	63 × 74 —"	
в)	см.	42 × 63 —"	
г)	см.	63 × 95 —"	

4<sup>я</sup> Площадь фонарного остекления: Нет. м<sup>2</sup>  
В том числе с размерами стекол:

а)	см.		
б)	см.		
в)	см.		
г)	см.		

5<sup>я</sup> Общая площадь остекления стенового и  
фонарного: 4814 м<sup>2</sup>

6<sup>я</sup> Количество автоворот: X 4. Площадь 66 м<sup>2</sup>

7<sup>я</sup> Количество наружных дверей: 3 шт.

8<sup>я</sup> Площадь наружных дверей: 8,1 м<sup>2</sup>

9<sup>я</sup> Площадь кровли всего: 19723 м<sup>2</sup>  
в том числе:

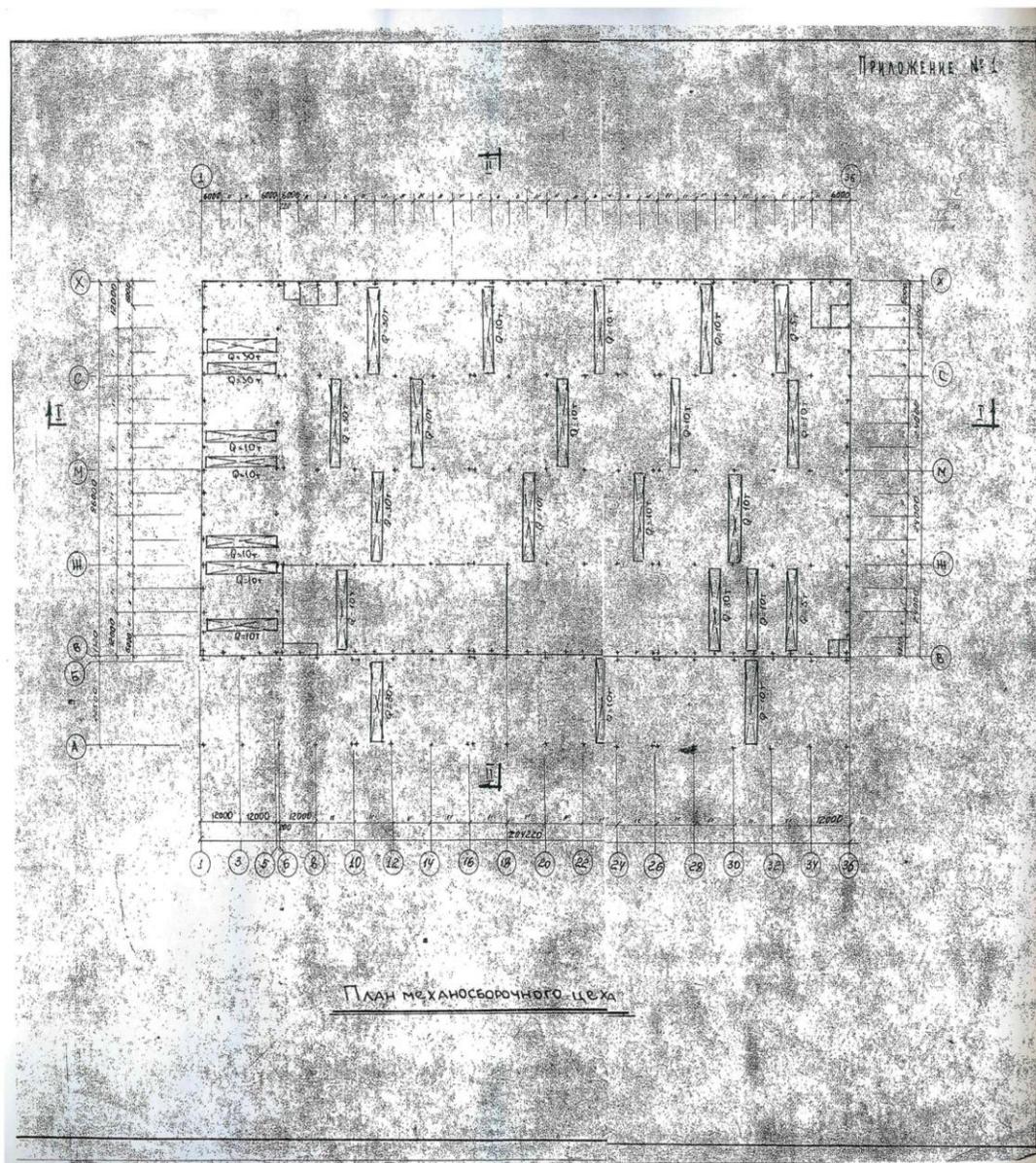
а) мягкой:	19723	м <sup>2</sup>
б) асбошиферной:	Нет.	м <sup>2</sup>
в) из кровельной стали:	Нет.	м <sup>2</sup>

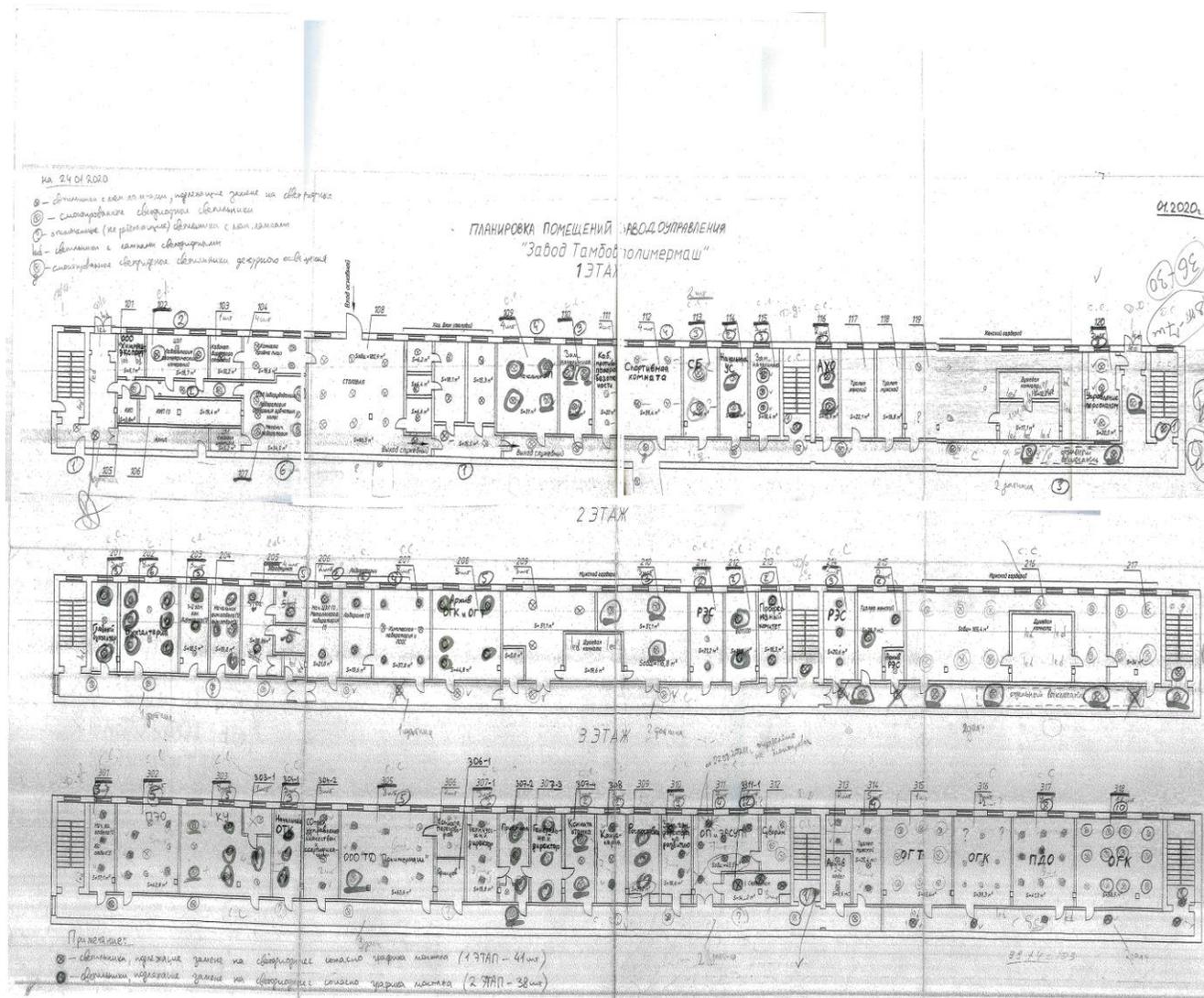
1. Свесы подоконные из кровельного материала у Бийловки: 45 м<sup>2</sup>

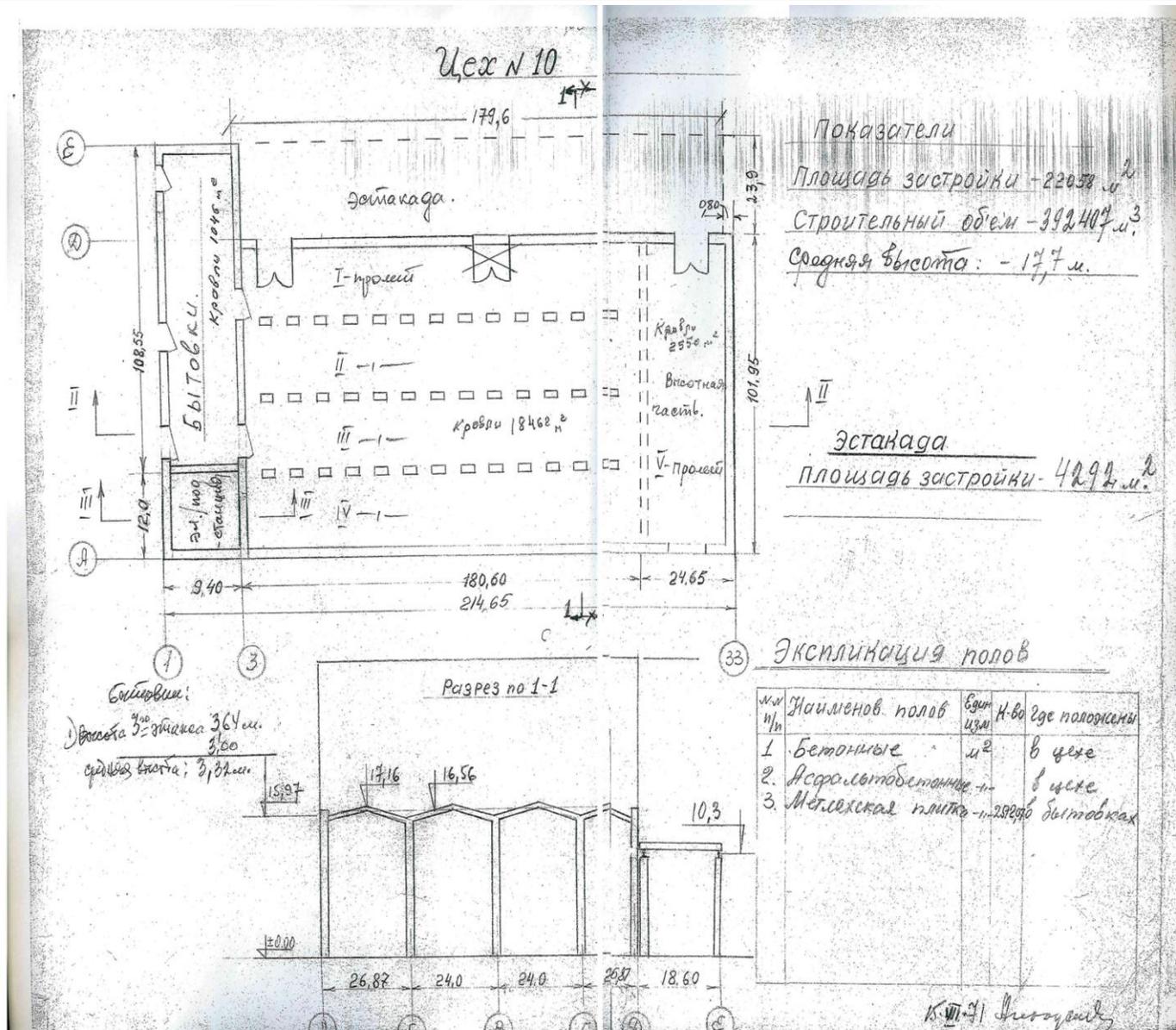
2. Свесы кровли у Бийловки — — — — — 21 м<sup>2</sup>

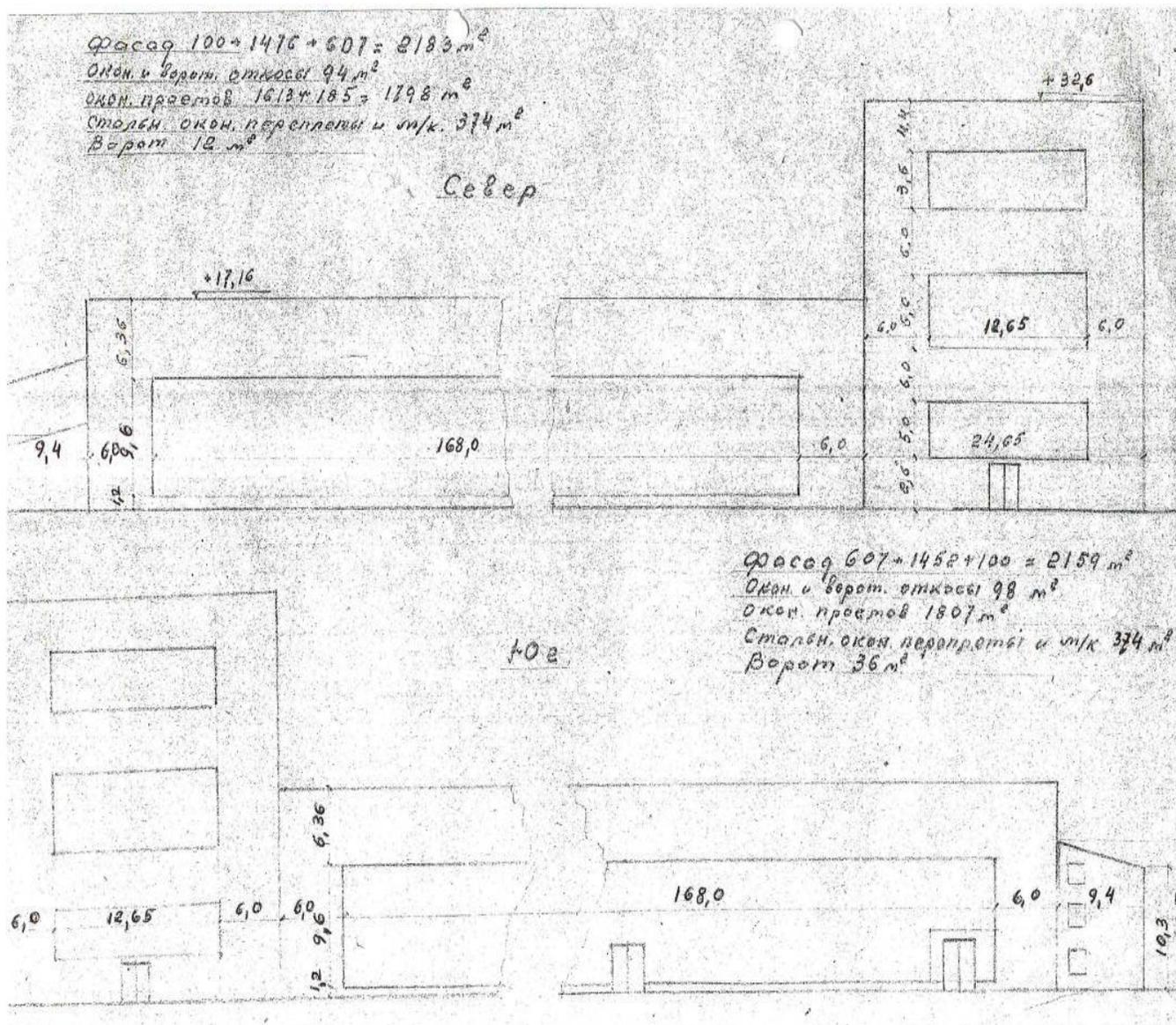
**Г. РАЗМЕРЫ ВНУТРЕННИХ ПОВЕРХНОСТЕЙ  
ОГРАЖДАЮЩИХ и НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ  
ОДНОЭТАЖНОЙ ЧАСТИ**

1.	Развернутая площадь перекрытия всего:	19584	м <sup>2</sup>
	в том числе:		
	а) железобетонного:	19584	"
	б) деревянного:	Нет.	"
	в) металлического:	Нет.	"
2.	Площадь стен:	12345	"
3.	Площадь перегородок всего:	1944	"
<hr/>			
4.	Развернутая поверхность колонн:		"
	а) металлических: (18 шт.)	2549	"
	б) ж/бетонных и кирпичных:	4596	"
	в) прочих:		"
<hr/>			
5.	Развернутая поверхность подкрановых балок:		
	а) железобетонных:	Нет.	м <sup>2</sup>
	б) металлических:	5372	"
	Сечение мет. подкр. балок: 250 × 1020 мм.		
<hr/>			
6.	Развернутая поверхность:		
	а) металлических прогонов перекрытия		м <sup>2</sup>
	б) " ферм "		"
	в) " связей "		"
	г) прочих металлоконструкций		"
	д) труб промразводок		"
	е) вентиляционных систем		"
	ж) внутренних дверей и ворот	Ворей: 50	"
	дверей:	8	"
<hr/>			
Менеджер: <u>Ильинский / И. Андреев /</u>			
31.11.1967г.			









**ДОГОВОР АРЕНДЫ № 6/Н**

г. Тамбов

« 06 » июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рескорт Недвижимость» (ОГРН 1097746713866, ИНН 7717662709, юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Хованская, д. 3), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Егорова Егора Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Транспортник» (ОГРН 1046882299925, ИНН 6829006414, юридический адрес: 125362, г. Москва, ул. Свободы, д.17, помещение I, ком. 1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Илюхина Олега Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту — «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату в долгосрочную аренду следующее недвижимое имущество (далее по тексту Договора — Помещение): нежилое помещение общей площадью 97,5 (Девяносто семь целых пять десятых) кв.м., включающее в себя комнаты № 47, 48, 49, 50, 51, кадастровый номер 68:29:0208001:254, 1 этаж, в здании литер А, находящемся по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, 194, кадастровый номер 68:29:0208001:153. Здание с кадастровым номером 68:29:0208001:153 принадлежит Арендодателю на праве собственности по договору купли-продажи недвижимого имущества от 20.01.2010 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.02.2010 г. за записью регистрации 68-68-01/013/2010-039, свидетельство 68-АБ № 089677 от 08.02.2010 г.. Место расположения передаваемого в аренду Помещения указано в кадастровом паспорте, копия которого прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.2. Помещение Арендатором будет использоваться для размещения распределительного оборудования и эксплуатации существующего линейного объекта - кабельной линии, представляющей собой сооружение, кадастровый №68:29:0208001:177, протяженностью 4747 м, наименование объекта: кабельная эл. сеть напряж. 6кВт от ЦРП до РТП 11, питательная кабельная линия, эл. передачи 6кВт от РТП-4 Тамбовэнерго до ЦРП завода, а так же для установки дополнительного технологического оборудования — высоковольтных ячеек 6кВ для обслуживания жилого квартала.

Арендодатель уведомлен:

- о наличии в Помещении оборудования Арендатора, работающего под напряжением 6кВ.

Работоспособность и безопасная эксплуатация оборудования возможна только при обеспечении сохранности кровли Помещений, отсутствии ее протекания;

- о том, что от работоспособности указанного оборудования зависит энергоснабжение подключенных к кабельной линии электропередачи социально-значимых объектов, в т.ч. учреждений здравоохранения.

1.3. Арендатор обязуется использовать Помещение по целевому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора, а также соблюдать все законодательно установленные нормы и требования для такого использования.

1.4. Арендатор вправе сдавать арендованное по настоящему Договору имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем) без согласования с Арендодателем.

1.5. Арендодатель сообщил Арендатору при заключении Договора о наличии обременения здания с кадастровым номером 68:29:0208001:153 в виде ипотеки в пользу ООО КБ «РОСАВТОБАНК». Согласно залогодержателя на передачу в аренду имущества Арендодателем получено. Арендодатель гарантирует, что обременения, не позволяющие использовать Помещение по целевому назначению, отсутствуют.

**2. СРОК ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ**

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Стороны установили, что условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания договора.

2.2. Срок аренды по настоящему Договору составляет 25 (Двадцать пять) лет с момента подписания акта приема-передачи Помещения.

2.3. Окончание срока действия или прекращение настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. За пользование Помещением Стороны установили арендную плату, включающую все расходы по электроснабжению, которая составляет 9750 (Девять тысяч семьсот пятьдесят) рублей за месяц аренды, в том числе НДС 18% - 1487,29 рублей.

Арендная плата вносится в полном объеме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. Возможно исполнение обязательств Арендатора по оплате третьим лицом, с последующим уведомлением Арендодателя об этом.

3.2. По окончании срока действия настоящего Договора Арендодатель создает комиссию по приемке Помещения, состоящую не менее чем из 2 (двух) человек. В состав комиссии обязательно включается уполномоченный представитель Арендатора.

По результатам осмотра имущества комиссия в Акте приема-передачи имущества отражает отсутствие или наличие претензий, включающих в себя:

- убытки Арендодателя, вызванные порчей имущества Арендодателя Арендатором;
- недоимки по арендной плате;
- недоимки по неустойкам (пеням);
- прочие убытки Арендодателя, связанные с недобросовестным исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

3.3. При наличии претензий, отраженных в Акте приема-передачи, Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней направляет Арендатору претензию с указанием общей суммы возмещения, причитающиеся Арендодателю.

3.4. Арендная плата считается оплаченной при оплате перечислением в день списания соответствующей денежной суммы с расчетного счета Арендатора или третьего лица-плательщика.

3.5. В случае прекращения или досрочного расторжения настоящего Договора арендная плата рассчитывается исходя из фактического пользования Арендатором Помещением. Начисление арендной платы начинается с момента подписания акта приема-передачи Помещения.

#### 4. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТОЯНИЮ ИМУЩЕСТВА.

4.1. Передаваемое в аренду Помещение на момент передачи его Арендатору по Акту приема-передачи находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к соответствующему виду имущества, используемого для коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

4.2. Передача Помещения производится по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора. В Акте приема-передачи должно быть указано техническое состояние Помещения на момент сдачи его в аренду.

4.3. По истечении срока действия Договора или его досрочном прекращении возврат Арендатором имущества Арендодателю производится по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента истечения срока действия или прекращения Договора.

4.4. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в состоянии с учетом нормального износа.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора и технического состояния Помещения.

5.1.2. По своему усмотрению проводить благоустройство прилегающих к Помещению комнат и мест общего пользования, предварительно уведомив Арендатора о сроках, объеме и графике проведения работ.

При выполнении таких работ Арендодатель обеспечивает приемлемый для Арендатора доступ в Помещение, а также условия, чтобы такие работы не оказывали существенного влияния на осуществление Арендатором своей деятельности или на использование им Помещением и/или путей прохода к нему.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору пригодное для использования по назначению и освобожденное Помещение по акту приема-передачи в срок 5 (пять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.2.2. Обеспечить беспрепятственный доступ персонала и техники Арендатора и/или указанных им лиц в Помещение круглосуточно в течение срока аренды, в том числе в рабочие, выходные и праздничные дни.

5.2.3. Уведомлять Арендатора об изменении юридического и фактического адресов, банковских реквизитов, смены руководящих лиц, имеющих право действовать от имени Арендодателя, а также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения Договора.

5.2.4. Назначить своего уполномоченного представителя, обеспечить его постоянное присутствие территориально в г. Тамбове для решения организационных вопросов, связанных с использованием

арендуемого по данному Договору Помещения. Передать контактные данные своего уполномоченного представителя Арендатору.

5.2.5. Предпринимать действия для реализации прав и выполнения обязанностей Арендатором по данному Договору.

5.2.6. Обеспечить надлежащее предоставление Арендатору коммунального и эксплуатационного обслуживания на условиях, установленных настоящим Договором.

5.2.7. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт систем водоснабжения, теплоснабжения, канализации и энергоснабжения здания.

5.2.8. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт сетей водопровода, теплоснабжения, канализации, электроснабжения, непосредственно находящихся в местах общего пользования в здании.

5.2.9. В случае выявления скрытых недостатков (дефектов) здания, его несущих конструкций в разумный срок устранить их своими силами и за свой счет.

5.2.10. В случае аварий, создающих препятствия для нормального пользования Помещением Арендатором или в местах общего пользования, используемых для прохода к Помещению, по причинам, не зависящим от Арендатора, незамедлительно принять меры по их устранению, информировать городские эксплуатационные службы и нести расходы по ликвидации их последствий. Последствия аварий должны быть ликвидированы в разумные сроки.

5.2.11. Осуществлять своими силами и за свой счет уборку арендуемых площадей, а также вывозить отходы и мусор, являющиеся продуктом деятельности Арендатора.

5.2.12. Производить за свой счет текущий ремонт инженерных и противопожарных систем, обеспечивающих соблюдение правил противопожарной безопасности, правил техники безопасности, санитарно-гигиенических и экологических норм и правил.

5.2.13. В целях исполнения п. 1.2. в обязательном порядке поддерживать целостность кровли над Помещением и своевременно производить ее ремонт собственными силами и за свой счет для предотвращения протечек, которые могут нанести непоправимый вред технологическому оборудованию, находящемуся в арендуемом Помещении. Арендодатель обязан предупредить Арендатора о предстоящем ремонте кровли, письменно согласовать с ним порядок, перечень и сроки проведения ремонтных работ.

5.2.14. Арендодатель обязан обеспечить сохранность технологического оборудования Арендатора в Помещении на время проведения ремонтных работ.

5.2.15. Оплатить Арендатору стоимость ремонтных работ, причиненные убытки и штраф (п.5.3.5) в случае невыполнения п. 5.2.13, п. 5.2.14.

5.2.16. Сохранить в Помещении Арендатора стационарный телефон с номером 8(4752) 53-58-67.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственного доступа сотрудников и/или третьих лиц по его указанию, и их техники круглосуточно в Помещение, включая выходные и праздничные дни.

5.3.2. Проводить работы в Помещении в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.2 Договора, в том числе, но не исключительно: работы по прокладке кабеля, ремонту, замене, обслуживанию технологического оборудования, подключению кабельной линии электропередачи. При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство и утверждение производимых работ.

5.3.3. Нарушить целостность ограждений земельного участка Арендодателя на котором расположено здание с арендуемым Помещением, когда у Арендатора отсутствует доступ (проход/полъезд) к арендуемому Помещению, с последующим их восстановлением за свой счет, в случае отсутствия Арендодателя / его уполномоченного представителя и невозможности с ними связаться.

5.3.4. Самостоятельно перемещать предметы, препятствующие пользованию арендуемым Помещением, после предупреждения Арендодателя / его уполномоченного представителя и отсутствия действий с их стороны, направленных на устранение данных препятствий.

5.3.5. В случае невыполнения Арендодателем п. 5.2.13, п. 5.2.14 Арендатор может произвести ремонтные работы самостоятельно с последующим выставлением Арендодателю счета на сумму произведенных ремонтных работ и причиненных убытков и штрафа в размере 50000 (Пятьдесят) тысяч рублей. Арендатор оформляет об этом акт и представляет Арендодателю его на рассмотрение. Арендодатель обязан рассмотреть и подписать указанный акт или предоставить мотивированный отказ от его подписания в течение 3(Трех) рабочих дней с момента его получения. При нарушении указанного срока акт считается согласованным со стороны Арендодателя. Штраф подлежит уплате Арендодателем в пользу Арендатора не позднее 3(Трех) рабочих дней после согласования акта. Убытки Арендатора взыскиваются без учета штрафа.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Принять у Арендодателя Помещение в состоянии, соответствующем требованиям п.4.1. настоящего договора, а также в срок, указанный в п.4.2. настоящего договора.

5.4.2. Использовать Помещение в соответствии с назначением, указанным в п. 1.2. Договора.

5.4.3. Получить все необходимые разрешения и согласования уполномоченных государственных органов для осуществления деятельности, указанной в п. 1.2 Договора.

5.4.4. В случае необходимости получать согласования на проведение улучшений в уполномоченных государственных органах, в соответствии с действующим порядком. Получение таких согласований осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет, но с оказанием содействия со стороны Арендодателя.

5.4.5. Содержать Помещение в надлежащем состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия на условиях, определенных настоящим Договором.

5.4.6. Соблюдать правила техники безопасности: правила противопожарной безопасности, электробезопасности, санитарно-гигиенических и экологических норм. Соблюдать правила и нормы общественного порядка, ответственность за выполнение которых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора возложена на Арендатора при организации деятельности.

5.4.7. Своевременно и в полном объеме вносить платежи по Договору.

5.4.8. Обеспечить доступ Арендодателя и должностных лиц соответствующих организаций в случае чрезвычайных обстоятельств (включая, среди прочего, пожар, затопление, сбой в работе или поломка инженерных систем либо совершение незаконных действий) с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

5.4.9. Производить за свой счет текущий и косметический ремонт внутренней отделки арендуемого Помещения.

5.4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования сообщать об этом Арендодателю.

5.4.11. Арендатор обязан за свой счет подготовить Помещение к возврату и передать Арендодателю не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи ключи от арендуемого Помещения.

5.4.12. Уведомлять Арендодателя об изменении юридического и фактического адресов, банковских реквизитов, смене руководящих лиц, имеющих право действовать от имени Арендатора, а также других изменениях, имеющих существенное значение для исполнения Договора.

## 6. УЛУЧШЕНИЯ

6.1. Арендатор вправе размещать (устанавливать) в Помещении все и любое необходимое ему для целевого использования Помещения, указанного в п. 1.2. Договора, офисное, технологическое и иное оборудование, с соблюдением всех норм и правил действующего законодательства (противопожарных, технических, санитарных и др.).

6.2. Арендатор вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, а также переоборудование, необходимые для Арендатора. Дополнительное согласие Арендодателя при этом не требуется.

Перепланировка и/или реконструкция Помещения осуществляется Арендатором с письменного согласия Арендодателя.

6.3. Арендатор в одностороннем порядке, по своему усмотрению решает судьбу отдельных улучшений. Арендатор вправе самостоятельно определить, какие отдельные улучшения будут являться собственностью Арендатора, а какие собственностью Арендодателя. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя об оставшихся в Помещении после окончания срока Договора либо его досрочного прекращения отдельных улучшениях и их стоимости, указанные отдельные улучшения переходят в собственность Арендодателя после возмещения их стоимости Арендатору.

6.4. Для целей настоящего Договора к отдельным, а равно и неотделимым улучшениям не относятся офисное, технологическое и иное оборудование, размещенное Арендатором в Помещении, в течение периода времени с момента передачи имущества Арендатору до момента возврата имущества Арендодателю по Акту приема-передачи.

6.5. Произведенные за счет Арендатора и с согласия Арендодателя улучшения, неотделимые без вреда для Помещения, при прекращении настоящего Договора подлежат передаче Арендодателю.

В рамках настоящего Договора под неотделимыми улучшениями понимаются улучшения и изменения, которые производятся с имуществом и не могут быть отделены (демонтированы) без вреда имуществу. Таковыми являются: перепланировка, изменение элементов поверхности стен, пола, потолка, освещения, установка дверей и дверной фурнитуры и любого оборудования (за исключением технологического оборудования Арендатора, которое может быть отделено (демонтировано) без вреда для имущества).

## 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут досрочно по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

7.2. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендодателя не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

7.3. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, в том числе связанных с освобождением и передачей Помещения и проведения взаиморасчетов и иных действий.

#### **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

8.2. В случае ограничения Арендодателем:

- доступа Арендатора, его представителей, третьих лиц, указанных Арендатором, а равно их техники, оборудования в Помещение,
- возможности пользования Помещением Арендатором, его представителями, третьими лицами, указанными Арендатором, а равно их техникой

Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый случай недопуска. Арендатор оформляет об этом акт и представляет Арендодателю его на рассмотрение. Арендодатель обязан рассмотреть и подписать указанный акт или предоставить мотивированный отказ от его подписания в течение 3(Трех) рабочих дней с момента его получения. При нарушении указанного срока акт считается согласованным со стороны Арендодателя. Штраф подлежит уплате Арендодателем в пользу Арендатора не позднее 3(Трех) рабочих дней после согласования акта. Убытки Арендатора взыскиваются без учета штрафа.

8.3. Уплата пени и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

#### **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств; стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия объективных внешних факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. Наступление обстоятельств непреодолимой силы доказывается соответствующими документами.

9.2. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 15 (Пятнадцати) дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнявшей свои обязательства.

#### **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Стороны договорились разрешать все спорные вопросы, которые могут возникнуть в процессе исполнения Договора, путем переговоров.

10.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению, то все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Тамбовской области.

#### **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями.

11.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве адреса местонахождения, либо

вручаются под расписку уполномоченному представителю Стороны. Иная корреспонденция может направляться по почте, электронной почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения адреса местонахождения Сторона обязана направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

Изменение организационно-правовой формы или реорганизация Сторон не является основанием для расторжения настоящего Договора, а также изменения его условий и порядка исполнения. В этом случае права и обязанности Сторон переходят к их правопреемникам.

11.3. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего Договора, не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, кроме случаев, прямо установленных Договором.

Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру - для каждой из Сторон и для государственного регистрационного органа.

11.4. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание настоящего Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Арендодателя и Арендатора, которая не подлежит разглашению без письменного согласия Сторон.

11.5. Стороны договорились, что расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора несет Арендатор.

11.6. Приложения к Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Копия кадастрового паспорта Помещения.

Приложение № 2. Акт приема-передачи в аренду Помещения.

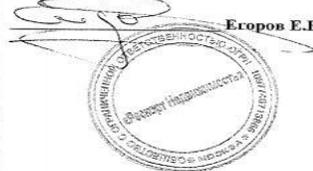
## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Арендодатель»:

ООО «Рескорт Недвижимость»  
129515, г. Москва, ул. Хованская, д.3  
ОГРН 1097746713866  
ИНН 7717662709  
р/с 40702810838000090014  
В ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
БИК 044525225  
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор  
ООО «Рескорт Недвижимость»

Егоров Е.В.



«Арендатор»:

ООО «Транспортник»  
125362, г. Москва, ул. Свободы, д.17, помещ. I, ком. 1  
ОГРН 1046882299925  
ИНН 6829006414  
р/с 40702810561000104291  
Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк, г. Тамбов  
к/с 30101810800000000649  
БИК 046850649

Директор  
ООО «Транспортник»

Илюхин О.В.



Приложение № 1 к Договору аренды  
№ 8/14 от «06» июня 2016 г.

филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тамбовской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	1
"25" мая 2016 г. № 6800/201/2016-156762			
Кадастровый номер:	68-29-0208001-234		
Номер кадастрового квартала:	68-29-0208001		
Предшущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.05.2016		

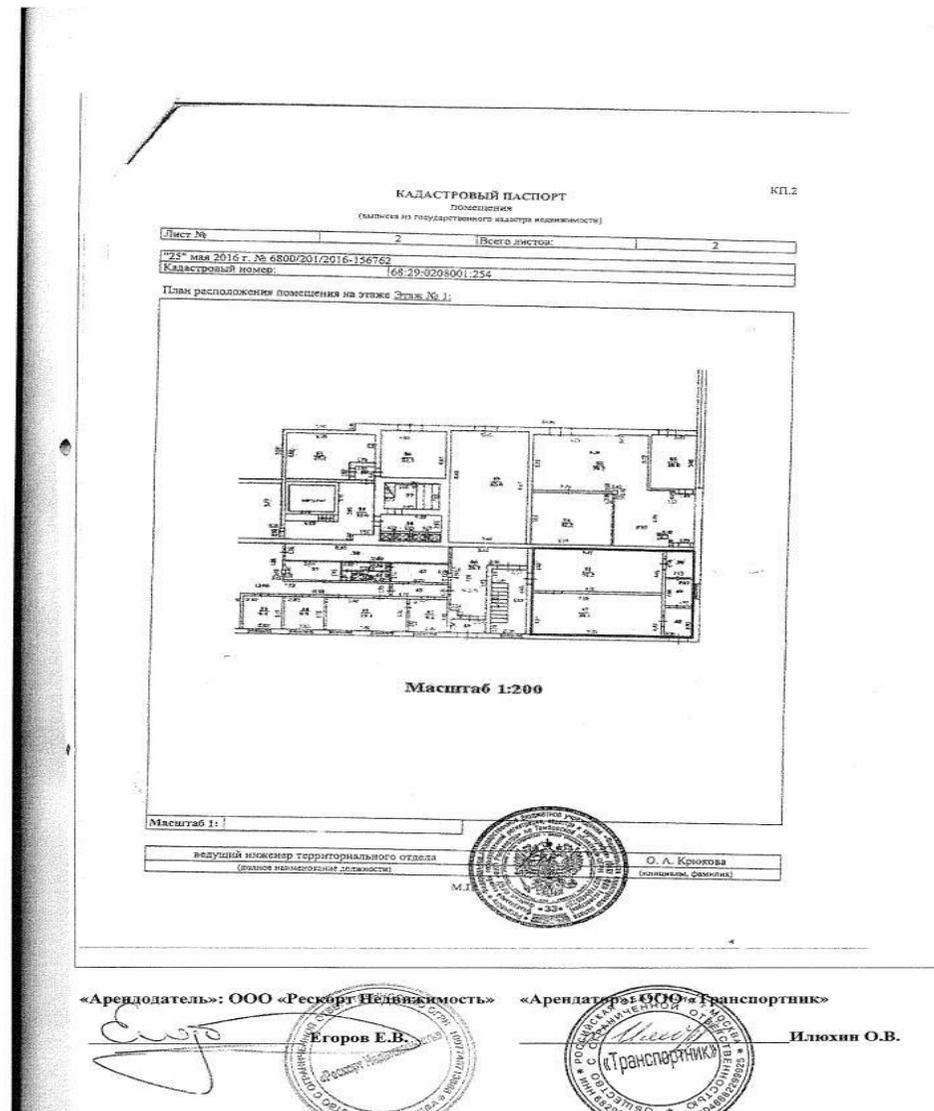
Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	68-29-0208001-153
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	97,5
4	Адрес (описание местоположения):	Тамбовская область, г Тамбов, ул Советская, д 194, нежилое помещение
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2610942,75
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах, Идентификационный номер:	68-12-207, 24.05.2016 г.
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (об объекте или о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	—

ведущий инженер территориального отдела  
(полное наименование должности)



О. А. Крюкова  
(инициалы, фамилия)



Приложение № 2 к Договору аренды  
№ 8/4 от «06» июня 2016 г.

**А К Т**  
**приема-передачи в аренду нежилого помещения**

г. Тамбов

«06» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рескорт Недвижимость» (ОГРН 1097746713866, ИНН 7717662709, юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Хованская, д. 3), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Егорова Егора Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Транспортник» (ОГРН 1046882299925, ИНН 6829006414, юридический адрес: 125362, г. Москва, ул. Свободы, д.17, помещение I, ком. 1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Илюхина Олега Викторовича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые совместно по тексту – «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор после произведенного осмотра принял следующее недвижимое имущество (далее по тексту — Помещение): нежилое помещение общей площадью 97,5 (Девяносто семь целых пять десятых) кв.м., включающее в себя комнаты № 47, 48, 49, 50, 51, кадастровый номер 68:29:0208001:254, 1 этаж, в здании литер А, находящемся по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, 194, кадастровый номер 68:29:0208001:153, для размещения распределительного оборудования и эксплуатации существующего линейного объекта - кабельной линии, представляющей собой сооружение, кадастровый №68:29:0208001:177, протяженностью 4747 м, наименование объекта: кабельная эл. сеть напряж. 6кВт от ЦРП до РТП 11, питательная кабельная линия, эл. передачи 6кВт от РТП-4 Тамбовэнерго до ЦРП завода, а так же для установки дополнительного технологического оборудования — высоковольтных ячеек 6кВ для обслуживания жилого квартала.

2. Указанное Помещение находится в том качественном состоянии, в каком оно есть на момент подписания настоящего акта. Настоящий Акт является подтверждением отсутствия претензий Арендатора в отношении состояния принятого им в аренду Помещения.

3. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах в качестве приложения к Договору.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

«Арендодатель»:  
ООО «Рескорт Недвижимость»  
129515, г. Москва, ул. Хованская, д.3  
ОГРН 1097746713866  
ИНН 7717662709  
р/с 40702810838000090014  
В ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
БИК 044525225  
к/с 30101810400000000225

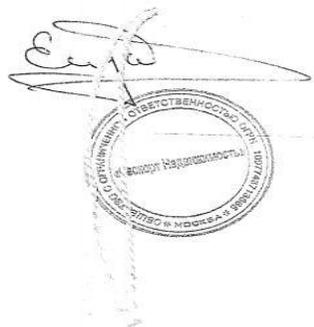
«Арендатор»:  
ООО «Транспортник»  
125362, г. Москва, ул. Свободы, д.17, помещ. I, ком. 1  
ОГРН 1046882299925  
ИНН 6829006414  
р/с 40702810561000104291  
Тамбовское отделение №8594 ПАО Сбербанк, г. Тамбов  
к/с 30101810800000000649  
БИК 046850649

Генеральный директор  
ООО «Рескорт Недвижимость»

  
Егоров Е.В.  


Директор  
ООО «Транспортник»

  
Илюхин О.В.  

ДОГОВОР № 6/14

## ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Тамбов

« 06 » \_\_\_\_\_ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рескорт Недвижимость» (ОГРН 1097746713866, ИНН 7717662709, юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Хованская, д. 3), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Егорова Егора Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ТРЕОЛЛИ ГРУПП» (ОГРН 1157746952648, ИНН 7734366594, юридический адрес: 123458, г. Москва, ул. Таллинская, д. 13, корп. 4, пом. II), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Жегульской Ольги Александровны, действующей на основании Устава с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту — «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату в долгосрочную аренду земельный участок (далее по тексту Договора - Участок) площадью 508 (Пятьсот восемь) кв.м., являющийся частью земельного участка (учетный номер части — 4) с кадастровым номером 68:29:0208001:23, категория земель: земли населенных пунктов, целевое назначение: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28128 кв.м., расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, (свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним серия 68- АБ № 089678 от 08.02.2010 г., запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 68-68-01/013/2010-040 от 04.02.2010 г.). Место расположения передаваемого в аренду Участка указано в кадастровой выписке, копия которой прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

1.2. Участок Арендатором будет использоваться для строительства, размещения и эксплуатации кабельной линии электропередачи.

Арендодатель информирован о наличии особых условий использования земельных участков, расположенных в пределах охранной зоны кабельной линии электропередачи; порядке установления, охраны и использования охранных зон и участков.

1.3. Арендатор обязуется использовать Участок по целевому назначению, указанному в п. 1.2. настоящего Договора, а также соблюдать все законодательно установленные нормы и требования для такого использования.

1.4. Арендатор вправе сдавать арендованное по настоящему Договору имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем) без согласования с Арендодателем.

1.5. Арендодатель сообщил Арендатору при заключении Договора о наличии обременения участка с кадастровым номером 68:29:0208001:23 в виде ипотеки в пользу ООО КБ «РОСАВТОБАНК». Согласие залогодержателя на передачу в аренду Участка Арендодателем получено. Арендодатель гарантирует, что обременения, не позволяющие использовать Участок по целевому назначению, отсутствуют.

**2. СРОК ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ**

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области. Стороны установили, что условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с момента подписания договора.

2.2. Срок аренды по настоящему Договору составляет 25 (Двадцать пять) лет с момента подписания акта приема-передачи Участка.

2.3. Окончание срока действия или прекращение настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушения.

**3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

3.1. За пользование Участком Стороны установили арендную плату, которая составляет 1528 рублей за месяц аренды, в том числе НДС 18% - 233,08 рублей.

Арендная плата вносится в полном объеме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя либо иным способом, не противоречащим действующему законодательству, не позднее 15

(Пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. Возможно исполнение обязательств Арендатора по оплате третьим лицом, с последующим уведомлением Арендодателя об этом.

3.2. По окончании срока действия настоящего Договора Арендодатель создает комиссию по приемке имущества, состоящую не менее чем из 2 (двух) человек. В состав комиссии обязательно включается уполномоченный представитель Арендатора.

По результатам осмотра имущества комиссия в Акте приема-передачи имущества отражает отсутствие или наличие претензий, включающих в себя:

- убытки Арендодателя, вызванные порчей имущества Арендодателя Арендатором;
- недоимки по арендной плате;
- недоимки по неустойкам (пеням);
- прочие убытки Арендодателя, связанные с недобросовестным исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

3.3. При наличии претензий, отраженных в Акте приема-передачи, Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней направляет Арендатору претензию с указанием общей суммы возмещения, причитающиеся Арендодателю.

3.4. Арендная плата считается оплаченной при оплате перечислением в день списания соответствующей денежной суммы с расчетного счета Арендатора или третьего лица-плательщика.

3.5. В случае прекращения или досрочного расторжения настоящего Договора арендная плата рассчитывается исходя из фактического пользования Арендатором земельным участком. Начисление арендной платы начинается с момента подписания акта приема-передачи Участка.

#### 4. ТРЕБОВАНИЯ К СОСТОЯНИЮ ИМУЩЕСТВА.

4.1. Передаваемое в аренду имущество на момент передачи его Арендатору по Акту приема-передачи находится в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к соответствующему виду имущества, используемого для коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта. Арендодатель подтверждает, что на момент подписания Договора на Участке отсутствуют как капитальные, так и временные здания, строения, сооружения, коммуникации.

4.2. Передача имущества производится по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

4.3. По истечении срока действия Договора или его досрочном прекращении возврат Арендатором имущества Арендодателю производится по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента истечения срока действия или прекращения Договора.

4.4. Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в состоянии с учетом нормального износа, с учетом возможного на нем строительства кабельной линии электропередачи.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего Договора и технического состояния Участка.

5.1.2. По своему усмотрению проводить благоустройство прилегающей к Участку территории, предварительно уведомив Арендатора о сроках, объеме и графике проведения работ.

При выполнении таких работ Арендодатель обеспечивает приемлемый для Арендатора доступ к Участку, а также условия, чтобы такие работы не оказывали существенного влияния на осуществление Арендатором своей деятельности или на использование им Участка и/или путей прохода и проезда к нему.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору пригодный для использования по назначению и освобожденный Участок по акту приема-передачи в срок 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.2.2. При установлении, закреплении на местности охранных зон кабельной линии электропередачи подписать необходимые для этого документы и не препятствовать проведению необходимых для этого работ.

5.2.3. Обеспечить беспрепятственный доступ персонала и техники Арендатора и/или указанных им лиц к Участку круглосуточно в течение срока аренды, в том числе в рабочие, выходные и праздничные дни.

5.2.4. Уведомлять Арендатора об изменении юридического и фактического адресов, банковских реквизитов, смене руководящих лиц, имеющих право действовать от имени Арендодателя, а также других изменениях, имеющих существенное значение для исполнения Договора.

5.2.5. Назначить своего уполномоченного представителя, обеспечить его постоянное присутствие территориально либо в г. Тамбове, либо в пределах границ земельного участка для решения организационных вопросов, связанных с использованием арендуемого по данному Договору Участка. Передать контактные данные своего уполномоченного представителя Арендатору.

5.2.6. Предпринимать действия для реализации прав и выполнения обязанностей Арендатором по данному Договору.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственного доступа сотрудников и/или третьих лиц по его указанию, и их техники круглосуточно на Участок, включая выходные и праздничные дни.

5.3.2. Проводить работы на Участке в соответствии с его целевым назначением, указанным в п. 1.2 Договора, в том числе, но не исключительно: проводить земляные работы, выемку и складирование грунта, работы по прокладке кабеля, ремонту, обслуживанию, подключению кабельной линии электропередачи. При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство и утверждение производимых работ.

5.3.3. Возводить (устанавливать) на Участке временные сооружения специально для обеспечения нужд строительства и после его окончания ликвидировать их за свой счет.

5.3.4. Нарушить целостность ограждений земельного участка Арендодателя, когда у Арендатора отсутствует доступ (проход/проезд) к арендуемому Участку, с последующим их восстановлением за свой счет, в случае отсутствия Арендодателя / его уполномоченного представителя на земельном участке и невозможности с ними связаться.

5.3.5. Самостоятельно перемещать предметы, препятствующие пользованию арендуемым Участком, после предупреждения Арендодателя / его уполномоченного представителя и отсутствия действий с их стороны, направленных на устранение данных препятствий.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Использовать Участок в соответствии с назначением, указанным в п. 1.2. Договора.

5.4.2. Получить все необходимые разрешения и согласования уполномоченных государственных органов для осуществления деятельности, указанной в п. 1.2 Договора.

5.4.3. Своевременно и в полном объеме вносить платежи по Договору.

5.4.4. В случае необходимости получать согласования на проведение улучшений в уполномоченных государственных органах, в соответствии с действующим порядком. Получение таких согласований осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет, но с оказанием содействия со стороны Арендодателя.

5.4.5. Содержать Участок в надлежащем состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия на условиях, определенных настоящим Договором.

5.4.6. Самостоятельно и за свой счет организовать временное ограждение на месте проводимых земляных работ на арендуемом Участке, обеспечить круглосуточную охрану и не допускать проникновения посторонних лиц на арендуемый Участок.

5.4.7. Обеспечивать складирование и хранение строительных материалов и изделий в соответствии с требованиями стандартов и ТУ на эти материалы и изделия, требованиями техники безопасности.

5.4.8. Уведомлять Арендодателя об изменении юридического и фактического адресов, банковских реквизитов, смене руководящих лиц, имеющих право действовать от имени Арендатора, а также других изменениях, имеющих существенное значение для исполнения Договора.

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут досрочно по соглашению Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.2. Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендодателя не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

6.3. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, в том числе связанных с освобождением и передачей Участка и проведения взаиморасчетов и иных действий.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. В случае ограничения Арендодателем:

- доступа Арендатора, его представителей, третьих лиц, указанных Арендатором, а равно их техники, оборудования к Участку,
- возможности пользования Участком Арендатором, его представителями, третьими лицами, указанными Арендатором, а равно их техникой

Арендодатель уплачивает Арендатору штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый случай недопуска. Арендатор оформляет об этом акт и представляет Арендодателю его на рассмотрение. Арендодатель обязан рассмотреть и подписать указанный акт или предоставить мотивированный отказ от его подписания в течение 3(Трех) рабочих дней с момента его получения. При нарушении указанного срока акт считается согласованным со стороны Арендодателя. Штраф подлежит уплате Арендодателем в пользу Арендатора не позднее 3(Трех) рабочих дней после согласования акта. Убытки Арендатора взыскиваются без учета штрафа.

7.3. Уплата пени и штрафов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

#### **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств; стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия объективных внешних факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. Наступление обстоятельств непреодолимой силы доказывается соответствующими документами.

8.2. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 15 (Пятнадцати) дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев. Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

#### **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Стороны договорились разрешать все спорные вопросы, которые могут возникнуть в процессе исполнения Договора, путем переговоров.

9.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению, то все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Тамбовской области.

#### **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями.

10.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве адреса местонахождения, либо вручаются под расписку уполномоченному представителю Стороны. Иная корреспонденция может направляться по почте, электронной почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения адреса местонахождения Сторона обязана направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

Изменение организационно-правовой формы или реорганизация Сторон не является основанием для расторжения настоящего Договора, а также изменения его условий и порядка исполнения. В этом случае права и обязанности Сторон переходят к их правопреемникам.

10.3. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего Договора, не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, кроме случаев, прямо установленных Договором.

Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру - для каждой из Сторон и для государственного регистрационного органа.

10.4. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание настоящего Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Арендодателя и Арендатора, которая не подлежит разглашению без письменного согласия Сторон.

10.5. Стороны договорились, что расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора несет Арендатор.

10.6. Приложения к Договору являющиеся его неотъемлемой частью:  
Приложение № 1. Копия кадастровой выписки на земельный участок.  
Приложение № 2. Акт приема-передачи в аренду земельного участка.

#### II. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**«Арендодатель»:**  
**ООО «Рескорт Недвижимость»**  
129515, г. Москва, ул. Хованская, д.3  
ОГРН 1097746713866  
ИНН 7717662709  
р/с 40702810838000090014  
В ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
БИК 044525225  
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор  
ООО «Рескорт Недвижимость»

Егоров Е.В.



**«Арендатор»:**  
**ООО «ТРЕОЛИ ГРУПП»**  
123458, г. Москва, ул. Таллинская, д. 13, корп. 4, пом. 1  
ОГРН 11157746952648  
ИНН 7734366594  
р/с 40702810538000090712  
В ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
БИК 044525225  
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор  
ООО «ТРЕОЛИ ГРУПП»

Жегульская О.А.



4698

**филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тамбовской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

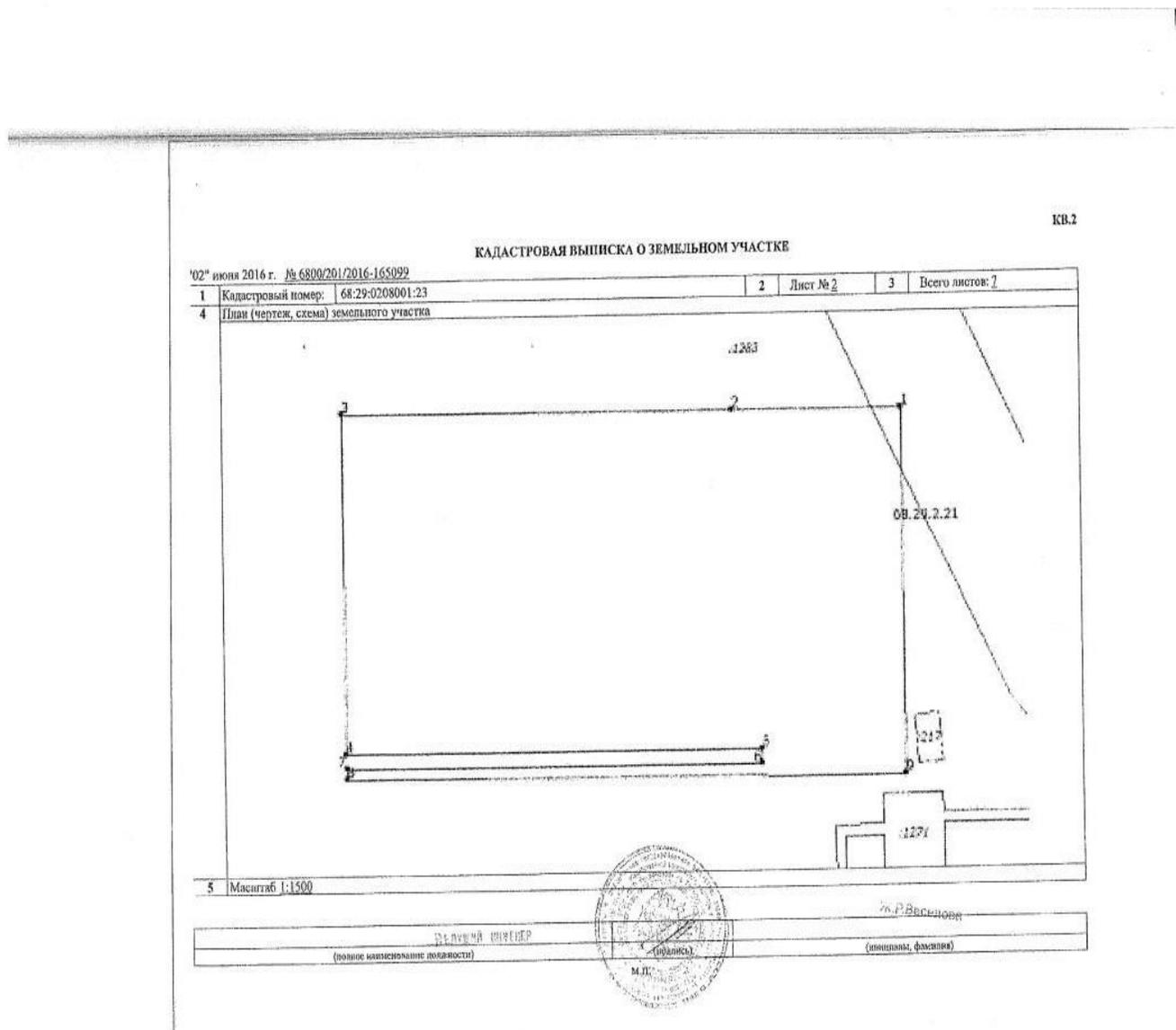
22<sup>я</sup> июля 2016 г. № 6809/201/2016-165099

1	Кадастровый номер:	68:29:0208001:23	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	68:29:0208001	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.07.2005		
5	Предшлющие номера:	68:29:0208001:10				
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир не имеет здание. Почтовый адрес ориентира: Тамбовская область, г Тамбов, ул Советская, д 194					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Под нежилое здание лит. А производственного назначения					
12	Площадь: 28128 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 67675968 руб.					
14	Система координат: МСК-68					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Общество с ограниченной ответственностью "Рескорт Недвижимость"	Индивидуальная собственность, № 68-68-01/013/2010-040 от 04.02.2010	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —				
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Ильин Роман Алексеевич, 68-12-207, 01.06.2016 г.					

[Подпись] (полное наименование должности)	Ж.Р.Веселова (подпись) (инициалы, фамилия)
--	--

М.П.

№ 5/Н от «05» января 2016 г. Приложение № 1 к Договору аренды



КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

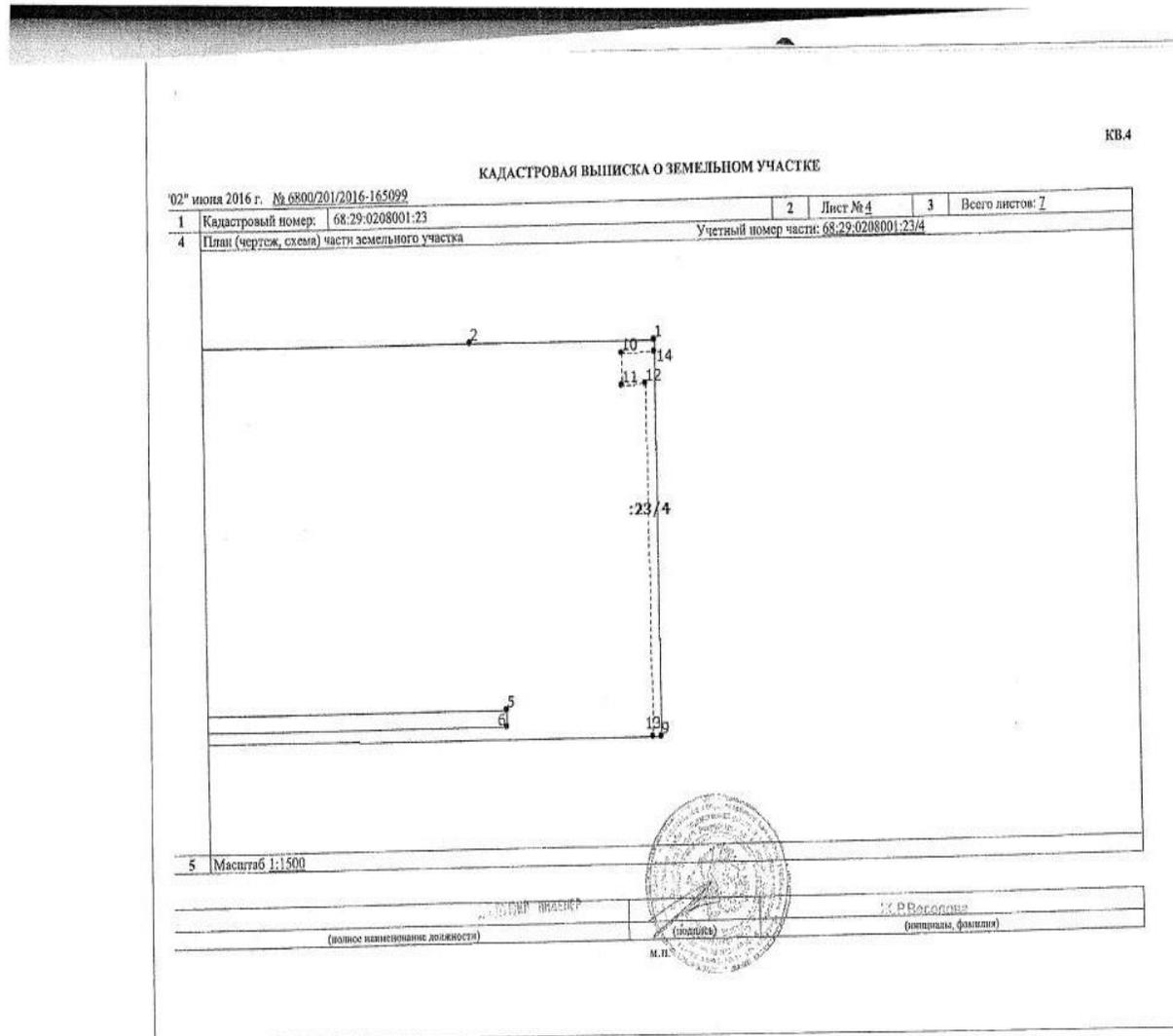
02<sup>я</sup> июня 2016 г. № 6800/201/2016-165092

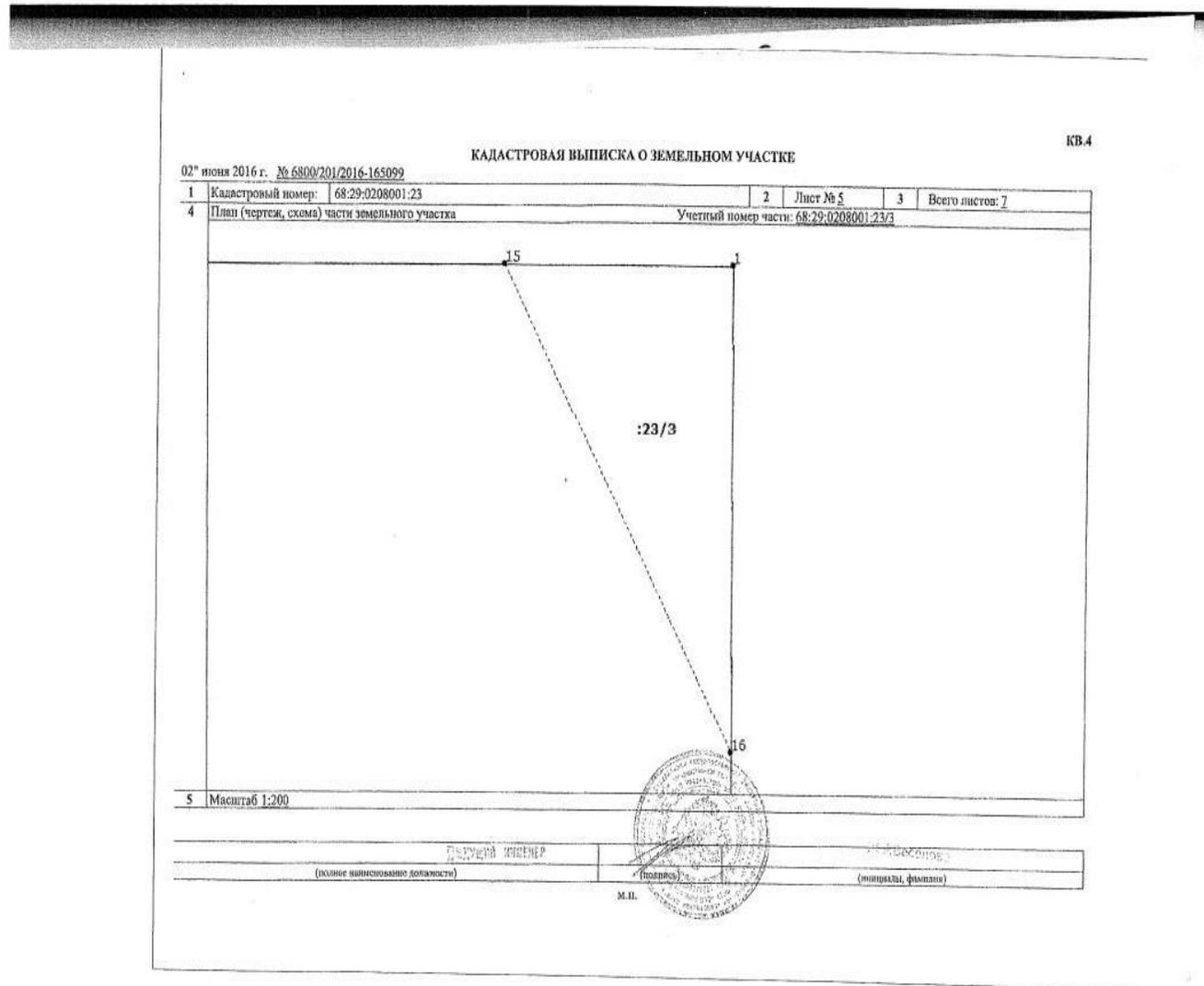
1	Кадастровый номер:	68:29:0208001:23	2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристика части			
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)			
	1	2	3	4		
	1	3	132	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Описано в прилагаемом постановлении Правительства Российской Федерации № 160, 68.29.2.21. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон. от 24.02.2009 № № 160		
	2	4	508	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 03.06.2021. Аренда (в том числе субаренда). Предварительный договор аренды земельного участка от 12.05.2016 № -		

И. П. Веселова  
(подпись)

И. П. Веселова  
(подпись, фамилия)

М. П.





КВ.5

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

02 июня 2016 г. № 68/00/201/2016-165099

1		2		3		4	
Кадастровый номер:		68:29:0208001:23		Лист № 6		Всего листов: 7	
4 Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	270° 3'	71.48	---	---	---
2	2	3	270° 3'	162.96	---	---	---
3	3	4	179° 51'	114.81	---	68:29:0208001:235	Адрес отсутствует
4	4	5	90° 0'	174.49	---	68:29:0208001:226	Адрес отсутствует
5	5	6	178° 31'	5	---	68:29:0208001:226	Адрес отсутствует
6	6	7	270° 0'	174.51	---	68:29:0208001:226	Адрес отсутствует
7	7	8	177° 19'	3.62	---	68:29:0208001:66	Адрес отсутствует
8	7	-	-° -'	-	---	68:29:0208001:235	Адрес отсутствует
9	8	9	90° 0'	234.80	---	68:29:0208001:66	Адрес отсутствует
10	9	1	359° 34'	123.66	---	68:29:0208001:25	Адрес отсутствует
11	9	-	-° -'	-	---	68:29:0208001:59	Адрес отсутствует

И.В.ВАСИЛЕНКО (подпись и наименование должности)	 (подпись)	Ж.Р.Васенинов (инициала, фамилия)
---	--	--------------------------------------

М.П.



КВ.6

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

№ 02" июня 2016 г. № 6800/201/2016-165099

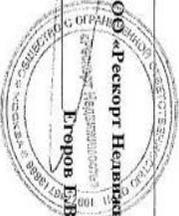
1	Кадастровый номер: 68:29:0208001:23	2	Лист № 7	3	Всего листов: 7
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	434861.67	1247589.84	---	0.30
2	434861.73	1247518.36	---	0.30
3	434861.85	1247355.40	---	0.30
4	434747.04	1247355.71	---	0.30
5	434747.03	1247530.20	---	0.30
6	434742.03	1247530.33	---	0.30
7	434742.04	1247355.82	---	0.30
8	434738.42	1247355.99	---	0.30
9	434738.01	1247590.79	---	0.30
10	434858.03	1247577.12	-	0.10
11	434848.03	1247577.25	-	0.10
12	434848.15	1247586.17	-	0.10
13	434738.02	1247587.66	-	0.10
14	434858.21	1247589.87	-	0.10
15	434861.68	1247577.48	---	---
16	434840.24	1247590	---	---

(полное наименование должности)	(подпись)
_____	_____
_____	_____

«Арендодатель»: ООО «Рекорд Недвижимость»  
 «Арендатор»: ООО «ТРЕОЛИ ГРУПП»  
 Жегульский О.А.






Приложение № 2 к Договору аренды  
№ 6/Н от «06» июля 2016 г.

**А К Т**  
**приема-передачи в аренду нежилого помещения**

«06» июля 2016 г.

г. Тамбов

Общество с ограниченной ответственностью «Рескорт Недвижимость» (ОГРН 1097746713866, ИНН 7717662709, юридический адрес: 129515, г. Москва, ул. Хованская, д. 3), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Егорова Егора Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ТРЕОЛИ ГРУПП» (ОГРН 1157746952648, ИНН 7734366594, юридический адрес: 123458, г. Москва, ул. Таллинская, д. 13, корп. 4, пом. II), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Жегульской Ольги Александровны, действующей на основании Устава с другой стороны, именуемые совместно по тексту – «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор после произведенного осмотра принял земельный участок (далее по тексту - Участок) площадью 508 (Пятьсот восемь) кв.м., являющийся частью земельного участка (учетный номер части — 4) с кадастровым номером 68:29:0208001:23, категория земель: земли населенных пунктов, целевое назначение: под нежилое здание лит. А производственного назначения, площадь: 28128 кв.м., расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, для строительства, размещения и эксплуатации кабельной линии электропередачи.
2. Указанный Участок находится в том качественном состоянии, в каком он есть на момент подписания настоящего акта. Настоящий Акт является подтверждением отсутствия претензий Арендатора в отношении состояния принятого им в аренду Участка.
3. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах в качестве приложения к Договору.

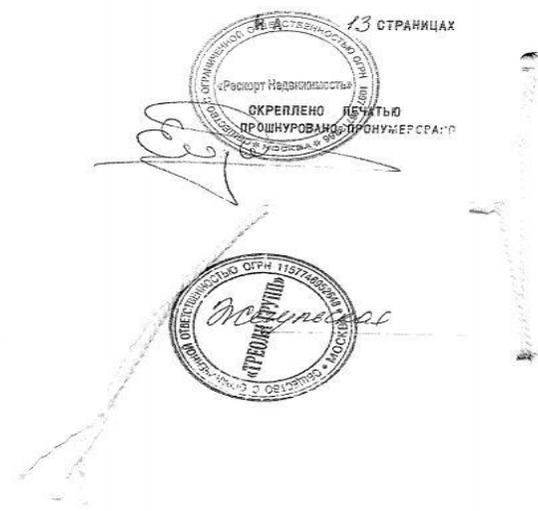
**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

«Арендодатель»:  
ООО «Рескорт Недвижимость»  
129515, г. Москва, ул. Хованская, д.3  
ОГРН 1097746713866  
ИНН 7717662709  
р/с 40702810838000090014  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
БИК 044525225  
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор  
ООО «Рескорт Недвижимость»  
  
Егоров Е.В.  


«Арендатор»:  
ООО «ТРЕОЛИ ГРУПП»  
123458, г. Москва, ул. Таллинская, д. 13, корп. 4, пом. II  
ОГРН 11157746952648  
ИНН 7734366594  
р/с 40702810538000090712  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
БИК 044525225  
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор  
ООО «ТРЕОЛИ ГРУПП»  
  
Жегульская О.А.  



28.04.2022, 11:50 Участок 1,3 га (промназначения) на продажу в Тамбове | Продажа земельных участков в Тамбове | Авито

Для бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Тамбов

Район

Найти

Тамбов · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

## Участок 1,3 га (промназначения)

Добавить в избранное

Добавить заметку

3 апреля в 20:27



**250 000 ₽**

1 923 ₽ за сотку

8 910 650-30-46

Написать сообщение  
Отвечает в течение дней

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 56 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2327056889, 1518

### Об участке

Площадь: 130 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

### Расположение

Тамбовская область, 68Н-070

Скрыть карту



https://www.avito.ru/tambov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_13\_ga\_promnaznacheniya\_2327056889

1/2

28.04.2022, 11:50 Участок 1,3 га (промназначения) на продажу в Тамбове | Продажа земельных участков в Тамбове | Авито

### Описание

Продам участок пром назначения под любой вид деятельности. В перспективном быстро развивающемся районе.  
Участок от 30 соток до 1,3 га правильной прямоугольной формы, без обременений. Кадастровый номер 68:20:4026002:146  
Цена указана за 10 соток.  
Разумный торг.  
Звонить с 8.00 до 20.00  
Продает собственник. Помощь риэлтора в продаже не требуется.

Пожаловаться

### Похожие объявления



Участок 20 сот.

(промназначения)

**8 500 000 ₽**

Тамбовская область, Тамбов, Магистральная ул., 45С1, р-н Советский  
23 апреля 11:31



Участок 87 сот.

(промназначения)

**1 950 ₽**

Тамбовская область, Тамбовский р-н, Комсомольский сельсовет, д. Крутые Выселки  
9 апреля 15:19



Участок 5,12 га

(промназначения)

**1 ₽**

Тамбовская область, Тамбовский р-н, Цнинский сельсовет  
25 апреля 18:21



Участок 1,5 га

(промназначения)

**6 300 000 ₽**

Тамбовская область, Тамбовский р-н, Цнинский сельсовет, пос. Строитель, Промышленная ул., 1с1  
20 апреля 16:45



Участок 95 сот.

(промназначения)

**11 000 000 ₽**

Тамбовская область, Тамбов, Советская ул.  
16 апреля 17:56



Участок 3,55 га

(промназначения)

**60 000 ₽**

Тамбовская область, Тамбов, Советская ул., 191А, р-н Октябрьский  
21 апреля 21:17

Показать ещё объявления

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «ЕВХ» Екатеринбург 2007-2022. Правила Авито. Политика о данных пользователей. Отменяем услуги на Авито, вы принимаете оферту.

https://www.avito.ru/tambov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_13\_ga\_promnaznacheniya\_2327056889

2/2

28.04.2022, 11:46 Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Тамбове | Продажа земельных участков в Тамбове | Авито

Для бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация Разместить объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Тамбов

Район

Найти

Тамбов · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

## Участок 100 сот. (промназначения)

Добавить в избранное

Добавить заметку

23 апреля в 08:22



**2 700 000 ₽**

27 000 ₽ за сотку

8 910 850-32-35

Написать сообщение

Отвечает в течение дней

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2243243600, 294 (+3)

### Об участке

Площадь: 100 сот.

### Расположение

Тамбовская область, Тамбов, Интернациональная ул., 30А  
р-н Ленинский

Скрыть карту



https://www.avito.ru/tambov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot\_promnaznacheniya\_2243243600

1/2

28.04.2022, 11:46 Участок 100 сот. (промназначения) на продажу в Тамбове | Продажа земельных участков в Тамбове | Авито

### Описание

Продам земельный участок от 100 соток до 430 соток в промзоне Комсомольцгде расположено различное производство и склады.10-15 минут езды от Тамбова до промзоны.Удобная логистика,т.к. рядом развязка М-6.Земельная зона участка П-2,которая позволяет вести практически любой вид деятельности.Свет в любом количестве,газ,асфальт до участка.Возможна продажа и аренда зданий и помещений в этой промзоне.Звоните и уточняйте.Цена занижена всявязи со срочной продажей.

Пожаловаться

### Похожие объявления



Участок 20 сот. (промназначения)

**8 500 000 ₽**

Тамбовская область, Тамбов, Магистральная ул., 45С1, р-н Советский  
23 апреля 11:31



Участок 95 сот. (промназначения)

**11 000 000 ₽**

Тамбовская область, Тамбов, Советская ул.  
16 апреля 17:56



Участок 15 сот. (промназначения)

**16 000 000 ₽**

Тамбовская область, Тамбов, Урожайная ул., р-н Октябрьский  
14 апреля 19:17



Участок 87 сот. (промназначения)

**1 950 ₽**

Тамбовская область, Тамбовский р-н, Комсомольский сельсовет, д. Крутые Выселки  
9 апреля 15:19



Участок 9 сот. (промназначения)

**19 999 999 ₽**

Тамбовская область, Тамбов, б-р Строителей, 1, р-н Октябрьский  
21 апреля 19:22



Участок 2,91 га (промназначения)

**27 000 000 ₽**

Тамбовская область, Тамбов, ул. Кивандзе, 89, р-н Советский  
21 апреля 13:12

Показать ещё объявления

Разместить объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реакция на сайте О компании Карьера Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «ЕХЕ» и/или партнеры 2007–2022. Правила Авито. Политика о данных пользователей. Отказная услуга на Авито, вы принимаете оферту.

https://www.avito.ru/tambov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot\_promnaznacheniya\_2243243600

2/2

25.04.2022, 13:47 Купить помещение под производство 1504м² Астраханская ул., 164Г, Тамбов, Тамбовская область, р-н Советский - 6...

### Производство, 1 504 м²

Тамбовская область, Тамбов, р-н Советский, Астраханская ул., 164Г



1 504 м²    1 из 3    6,5 м    Свободно  
Площадь    Этаж    Выс. потолков    Помещение

В продаже производственная база (р-н Пехотки).  
База включает в себя:  
Ангар 530 кв.м. Высота 6,5 м, кран балка 5 тонн.  
Ангар 430 кв.м. Высота 5 м.  
Офис 97,5 кв.м. Вода и канализация городские. Свет. Интернет. Телефон.  
Автосервис:

1 этаж 146,32 кв.м. Высота 4 м. Электроэнергия 380,220  
В сервисе имеется два новых подвешенка до 3,2 тонны, смотровая яма, бытовое помещение, подсобное помещение, санузел, четверо ворот 2,4 м высотой и 3 м высотой. Вода скважина, канализация - городская.  
2 этаж 74 кв.м. офис помещение под баню 83,5 кв.м.  
3 этаж 120,8 кв.м.-свободное назначение.

Заложен фундамент ангара на 1300 кв.м.  
Земельный участок в собственности. Площадь 3674 кв.м.

Территория базы огорожена, имеется видеонаблюдение.

<https://tambov.cian.ru/sale/commercial/271440363/>

Онлайн-показ

22 000 000 Р

+7 961 037-60-60

+7 475 272-86-14



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Гарант-Сервис**  
Документы проверены



РИЕЛТОР  
**Елена Викторовна**

2/3

25.04.2022, 13:47 Купить помещение под производство 1504м² Астраханская ул., 164Г, Тамбов, Тамбовская область, р-н Советский - 6...

Подъезд с 2х сторон. Асфальтовое покрытие во дворе.  
К территории база применяет ЖД пути, возможно погрузо-разгрузно полувагонов, платформ, крытых вагонов, с заездом в вагон вилочным погрузчиком с оборудованного пандуса.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



#### Условия сделки

Цена	22 000 000 Р
Ставка	14 628 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

#### Общая информация

Высота потолков	6,5 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон
Количество мокрых точек	4
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

Тамбовская область, Тамбов, р-н Советский, Астраханская ул., 164Г

📄 Экспорт    🖨 Печать    🚩 Пожаловаться

<https://tambov.cian.ru/sale/commercial/271440363/>

3/3

25.04.2022, 13:56 Купить помещение под производство 1004м² Астраханская ул., 213, Тамбов, Тамбовская область, р-н Советский - ба...

**Производство, 1 004 м²**  
Тамбовская область, Тамбов, р-н Советский, Астраханская ул., 213



**1 004 м²** **1 из 1** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Производственно-складские помещения одноэтажные, из которых 600 кв.м. отапливаемые, используются под производство, а 400 кв.м. не отапливаемые под складом (суши, т.к. склад мебели). Земли 15 соток в собственности. Свет 380 Вт, вода скважина, сливная яма, газ. Хорошее месторасположение, рядом жилой сектор, остановки.

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	14 500 000 Р
Ставка	14 443 Р за м²
Налог	НДС включен: 2 416 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

<https://tambov.cian.ru/sale/commercial/234039357/>

2/3

25.04.2022, 13:57 Продажа помещение под производство 769,2м² Бастионная ул., 22Д, Тамбов, Тамбовская область, р-н Советский - ба...

**Производство, 769,2 м²**  
Тамбовская область, Тамбов, р-н Советский, Бастионная ул., 22Д



**769,2 м²** **1 из 2** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Продается нежилое здание свободного назначения для производственных целей. Два этажа и подвал под всем зданием (цокольный этаж). Общая площадь - 769,2 кв.м, земля под зданием площадью 467 кв.м. Земля около здания площадью 170 кв.м. Все коммуникации. В здании имеются 2 гаража.  
Отдельный вход, подъездная дорога, парковка. Хорошая автотранспортная доступность. Земельный участок находится в собственности. Торг уместен.  
Осуществляем юридическое сопровождение сделок любой сложности, помогаем в одобрении ипотеки, с нами высокий шанс одобрения, низкие процентные ставки и самое выгодное страхование в городе!  
Звоните, показ в удобное для Вас время! Номер в базе: 6290420.

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	7 700 000 Р
Ставка	10 011 Р за м²
Налог	НДС включен: 1 283 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

<https://tambov.cian.ru/sale/commercial/272201936/>

2/3

**14 500 000 Р**  
**+7 953 707-84-97**

Екатерина Назарова  
3.0 ★★★★★ 2 отзыва  
Опыт работы с 2004 года

**E**

**7 700 000 Р**  
Включены НДС

**+7 953 709-31-64**

**ЭТАЖИ** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ТАМБОВ  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Милосердова Дарья  
Сергеевна

25.04.2022, 14:10 Сдам склад 685м² Московская ул., 1А, Тамбов, Тамбовская область, р-н Октябрьский - база ЦИАН, объявление 2659...

**Склад, 685 м²**  
Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, Московская ул., 1А



685 м²    1 из 1    Свободно  
Площадь    Этаж    Помещение

Предлагается в аренду отапливаемое складское помещение. Подойдет для хранения овощей и фруктов. Удобный подъезд и система погрузки. Охраняемая территория. Возможна аренда помещений с холодильным оборудованием. Очень адекватный собственник.  
Доп. описание: также имеются: пожарная сигнализация, охранная сигнализация, охрана.  
Номер в базе: 6720985.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
Позвонить

Условия сделки	
Цена	150 000 Р/мес.
Ставка	2 628 Р за м²/год
Налог	НДС включен: 25 000 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный

<https://tambov.cian.ru/rent/commercial/265976135/>

2/3

25.04.2022, 14:10 Сдам склад 685м² Московская ул., 1А, Тамбов, Тамбовская область, р-н Октябрьский - база ЦИАН, объявление 2659...

Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	100%
<a href="#">Уточнить условия</a>	
Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, Московская ул., 1А	
<a href="#">Экспорт</a> <a href="#">Печать</a> <a href="#">Пожаловаться</a>	

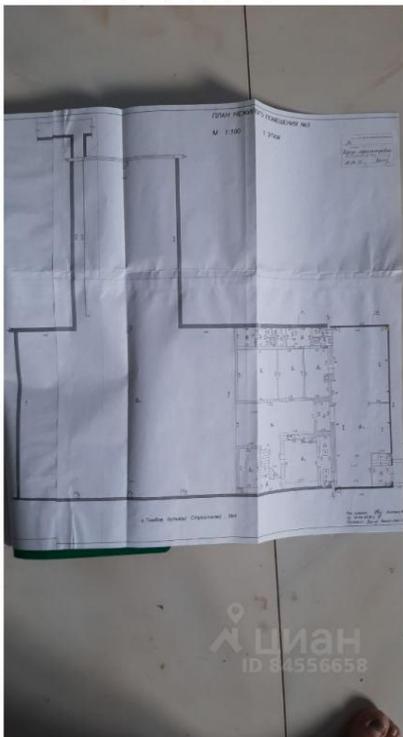
<https://tambov.cian.ru/rent/commercial/265976135/>

3/3

25.04.2022, 14:19 Сдам помещение свободного назначения 1060м² бул. Строителей, 4, Тамбов, Тамбовская область, р-н Октябрьский ...

**Свободное назначение, 1 060 м²**

Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, бул. Строителей, 4



212 000 Р/мес. ⬆

+7 960 662-41-37

ID 84556658

1 060 м²    1 из 1    Свободно  
Площадь    Этаж    Помещение

Своя газовая котельная, вода, туалет

<https://tambov.cian.ru/rent/commercial/267911876/>

2/4

25.04.2022, 14:19 Сдам помещение свободного назначения 1060м² бул. Строителей, 4, Тамбов, Тамбовская область, р-н Октябрьский ...

**Возможное назначение**

- Склад
- Производство
- Ещё: магазин, фитнес

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



**Условия сделки**

Цена	212 000 Р/мес.
Ставка	2 400 Р за м²/год
Налог	Без НДС
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	12 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Высота потолков	8 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	200

Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, бул. Строителей, 4

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

<https://tambov.cian.ru/rent/commercial/267911876/>

3/4

25.04.2022, 14:18 Снять здание 510м² бул. Строителей, 5, Тамбов, Тамбовская область, р-н Октябрьский - база ЦИАН, объявление 255...

**Здание (В), 510 м²**  
Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, бул. Строителей, 5



**510 м²** **2 этажа** **В** **1999**  
Площадь Этажность Класс Год постройки

Здание свободного назначения, срочно сдам в аренду или продам. Подробности по телефону.

**Остались вопросы по объявлению?**  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	102 000 Р/мес.
Ставка	2 400 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный

<https://tambov.cian.ru/rent/commercial/255496299/>

2/3

25.04.2022, 14:18 Снять здание 510м² бул. Строителей, 5, Тамбов, Тамбовская область, р-н Октябрьский - база ЦИАН, объявление 255...

Минимальный срок аренды	12 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	100%
<a href="#">Уточнить условия</a>	

**О здании**

Год постройки	1999
Высота потолков	2.5 м
Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	510 м²
Линия домов	Первая

Площадь участка	16 га
Статус участка	В собственности

Вход	Отдельный со двора
------	--------------------

Парковка	Наземная
----------	----------

Естественная вентиляция  
Центральное отопление  
Гидрантная система пожаротушения

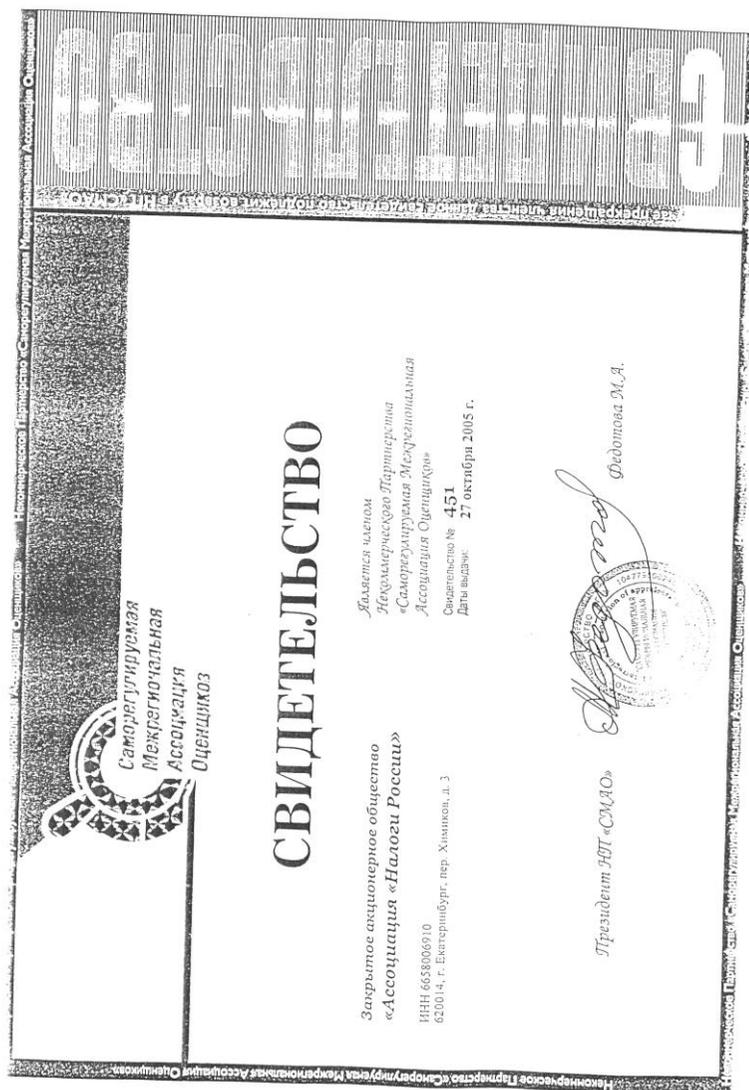
Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, бул. Строителей, 5

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

<https://tambov.cian.ru/rent/commercial/255496299/>

3/3

Приложение 3. Копии документов оценщиков.



**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

Страховое публичное акционерное общество  
Insurance company

## СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-744-103552/21  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-744-103552/21 от «18» октября 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Закрытое акционерное общество "Ассоциация "Налоги России" ИНН 6658006940 620014, Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Химиков, д. 3
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «07» ноября 2021 г. по «06» ноября 2022 г., обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере <b>30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-744-103552/21 от «18» октября 2021 г.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН 7705042179

Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области Вагина Н.В.  
доверенность №8618563-51/21 от 20.12.2021 г.



Место выдачи: г. Екатеринбург      Дата выдачи: «18» октября 2021 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2  
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia  
+7 (495) 956 77 77

**ИНГОССТРАХ**

## СЕРТИФИКАТ (ПОЛИС)

к договору обязательного страхования ответственности оценщика  
№ 433-744-019986/22

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-744-019986/22 от «18» февраля 2022 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Бахтин Владислав Борисович Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 6520 № 229724 выдан ГУ МВД России по Свердловской области 20.01.2021 г. Адрес регистрации: 620131 г.Екатеринбург, ул.Татищева, д.94, кв.74
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «19» марта 2022 г. по «18» марта 2023 г., обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: <b>3 000 000,00 (три миллиона) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования №433-744-019986/22 от «18» февраля 2022 г.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. ИНН 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Свердловской области 620142 г.Екатеринбург, ул.8 Марта, д.51, корп.А

Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области,  
доверенность №8618563-51/21 от 20.12.2021 г.

 Вагина Н.В.

Место выдачи: г. Екатеринбург      Дата выдачи: 18/02/2022 г.

