

Отчет № 04-08/17

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
ПО АДРЕСУ: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КАМЫШИН, УЛИЦА
НИЖНЯЯ, 112**

ПО СОСТОЯНИЮ НА 23.08.2017 года

ЗАКАЗЧИК:

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2017

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	9
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	10
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	10
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	11
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	11
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	12
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	12
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	13
2.4. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	13
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	13
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Методология</i>	15
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	16
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	17
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	17
<i>Расчет совокупного износа</i>	17
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	17
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	18
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	18
2.9.1. <i>Общие положения</i>	18
2.9.2. <i>Описание области - Волгоградская область</i>	19
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области</i>	21
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	21
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i> ..	24
2.10.3. <i>Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.</i>	24
2.10.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	30
2.10.5. <i>Рынок земельных участков под индустриальную застройку</i>	30
2.10.6. <i>Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены</i> ...	30
2.10.7. <i>Выводы</i>	31
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	32
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	33
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	33
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
4.1. <i>Общие положения</i>	35
4.2. <i>Затратный подход</i>	35
4.3. <i>Доходный подход</i>	37
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	38
4.5. <i>Выводы</i>	38
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	39

5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	39
5.2.	Выбор аналогов	41
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	42
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	43
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков	44
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....		45
6.1.	Методология.....	45
6.2.	Выбор аналогов	45
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки	47
6.4.	Обоснование внесенных корректировок	48
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений. 49	
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		51
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости	51
7.2.	Определение потенциального валового дохода	52
7.3.	Расчет действительного валового дохода	56
7.4.	Расчет чистого операционного дохода	57
7.5.	Расчет ставки капитализации	59
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости	61
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....		64
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		66
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ		68
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....		69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....		69
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ		71
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....		75
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).		86
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:		98

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, улица Нижняя, 112 (земельный участок с улучшениями).

Список см. ниже.

Основание для оценки

Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №92 от 18 августа 2017 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 92 от 18.08.2017 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 18.08.2017 по 23.08.2017 года.

Дата оценки: 23.08.2017 года.

Дата составления Отчета: 23.08.2017 года.

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

Таблица 1. Результаты оценки сравнительным и доходным подходом

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	11 165 000,00	11 364 390,88	1	0	11 165 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 661 000,00	10 851 390,16	1	0	10 661 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 056 000,00	1 074 858,64	1	0	1 056 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	16 609 000,00	16 905 612,91	1	0	16 609 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	351 000,00	357 268,36	1	0	351 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 473 000,00	7 606 457,06	1	0	7 473 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	906 000,00	922 179,86	1	0	906 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	646 000,00	657 536,63	1	0	646 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	150 000,00	152 678,78	1	0	150 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	762 000,00	775 608,23	1	0	762 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	87 000,00	88 553,70	1	0	87 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	210 000,00	213 750,30	1	0	210 000,00
Здание КПП, лит. К	21 000,00	21 375,03	1	0	21 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	37 000,00	37 660,77	1	0	37 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	94 000,00	95 678,71	1	0	94 000,00
Всего	50 228 000,00	51 125 000,00			50 228 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 23.08.2017 года составляет округленно:

50 228 000

(Пятьдесят миллионов двести двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек

1.4. Задание на оценку

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 92
от «18» августа 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

1. Объект оценки:

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:

№ п/п	Объект
1.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077
2.	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-12
3.	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-13
4.	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-14
5.	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-15
6.	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-16
7.	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-17
8.	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-18
9.	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-19
10.	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-20

№ п/п	Объект
11.	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. X). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: X. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-21
12.	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-22
13.	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-23
14.	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-24
15.	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-25

2. Имущественные права на объект оценки:

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

5. Дата оценки:

«23» августа 2017 года.

6. Срок проведения оценки:

10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" «Справедливая стоимость» - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

8. Применяемые стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков – СМАО.

9. Форма Отчета об оценке

Письменная: 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат ПДФ файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:
 АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У.
 ЗПИФ недвижимости «Инженер»
 Генеральный директор

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
 ООО «Ваш юрисконсульт»
 Генеральный директор

М.П.  /М.В. Ефимов /


М.П.  /Е. Ю. Гладкая /


1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г.Москва, Космодамианская наб., д.52,с. 4 Почтовый адрес: 115035, г.Москва, Космодамианская наб., д.52,с. 4 ОГРН 1047796532178 от 21.07.2004 г, ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162, БИК 044525162
Оценщик	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 3010181050000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков - СМАО- свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей №022-073-000384/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Участие в проведении оценки	Идентификация и описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, оформление Отчета, проверка Отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ОАО), Г.МОСКВА к/с 3010181050000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков -СМАО - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей №022-073-000385/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Участие в проведении оценки	Анализ рынка, выполнение расчетов, составление отчета
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Ваш юрисконсульт» застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости Полис № 022-073-000300/16 от 01 сентября 2016 г. Срок действия договора с 11 сентября 2016 г. по 10 сентября 2017 г.Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков - СМАО в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты: Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков - СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция,

* Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

Помимо допущений и ограничений, указанных в задании на оценку, оценщики также принимают следующие допущения и ограничения:

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводилась. Ранее оценщик осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком и выполнены в августе 2017 года. По данным заказчика и эксплуатационных служб объекта, снос/новое строительство или капитальный ремонт на объекте с момента фотографирования не производились.
2. Данные о площадях и размерах оцененного объекта Оценщиком определены на основе представленных документов.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на оценку, на состояние собственности (конструкций, почв или грунтов, экологических или иных аномальных факторов). Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, и за необходимость выявления таковых.
4. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены в отчете об оценке в соответствующих местах по тексту.

1.9. Последовательность проведения оценки

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

2.1. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, улица Нижняя, 112 (земельный участок с улучшениями).

Таблица 2. Данные, идентифицирующие объекты недвижимости в составе объекта оценки

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый (условный) номер	Свидетельство о регистрации права
1	Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64502 кв.м.	34:36:000012:77	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949516
2	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 3.	34-36-01/01-236/2002-12	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 950345
3	Здание склада, лит. П, П1	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит.П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-13	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949511
4	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 2.	34-36-01/01-236/2002-14	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949513
5	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 2.	34-36-01/01-236/2002-15	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949519
6	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит.Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313.	34-36-01/01-236/2002-16	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 950312
7	Здание литейного цеха, лит. В, В1	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-17	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949524
8	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-18	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949518
9	Здание склада ГСМ, лит. З	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-19	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949522
10	Здание склада запчастей, лит. И, И1	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-20	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949520
11	Здание насосной станции, лит. Х	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-21	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949517
12	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-22	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949521
13	Здание КПП, лит. К	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-23	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949523
14	Здание КПП в ограждении, лит. Т	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-24	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949515
15	Здание КПП в ограждении, лит. Ч	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-25	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949514

Источник: данные заказчика

2.2. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: Общее долевое право собственности, владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер».

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.4. Физические свойства объекта оценки

Таблица 3. Характеристики земельных участков.

Показатели	Значения
Адрес	Волгоградская область, г. Камышин, улица Нижняя, 112.
Кадастровый номер	34:36:000012:77
Площадь, кв.м	64502,0
Разрешенное использование	производственная деятельность
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	30 173 390,58
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют
Форма участка	сложная
Рельеф участка	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок
Обременения	Доверительное управление, запись в ЕГРП от 03.12.2009 №34-04/035/2009-862. Оценка производится при допущении отсутствия обременения.

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.

№ п/п	Наименование, № по плану (литер)	Назначение	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Высота, м.	Объём, куб.м.
1	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	административное	1982	КС-1	3 230,1	3230,1	0,0	нет	1200,1	3	9,6	11 356,0
2	Здание склада, лит. П, П1	складское	1982	КС-6	864,5	0,0	864,5	нет	902,5	1	8,3	7 251,0
3	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	произв.	1981	КС-1	8 353,2	8353,2	0,0	нет	8048,9	1-2	14,5	91 612,7
4	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	произв.	1982	КС-1	176,6	176,6	0,0	нет	185,6	2	7,3	1 594,5
5	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	произв.	1955	КС-1	5 361,5	4977,4	384,1	нет	5387	1	до 9,95	41 458,0
6	Здание литейного цеха, лит. В, В1	произв.	1956	КС-1	708,5	708,5	0,0	нет	818	1	3,5	3 160,5
7	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	произв.	1979	КС-1	512,4	0,0	512,4	нет	585	1	6,0	1 962,0
8	Здание склада ГСМ, лит. З	складское	1979	КС-1	101,7	0,0	101,7	нет	126,9	1	3,2	406,0
9	Здание склада запчастей, лит. И, И1	складское	1955	КС-1	536,2	536,2	0,0	нет	639,3	1	4,0	2 644,6
10	Здание насосной станции, лит. Х	произв.	1982	КС-1	43,7	43,7	0,0	нет	54,7	1	4,3	235,2
11	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	произв.	1956	КС-1	166,7	0,0	166,7	нет	195	1-2	до 7,3	1 142,0
12	Здание КПП, лит. К	вспом.	1955	КС-1	12,6	12,6	0,0	нет	21,7	1	2,7	58,0
13	Здание КПП в ограждении, лит. Т	вспом.	1982	КС-1	18,7	18,7	0,0	нет	41,4	1	2,6	80,0
14	Здание КПП в ограждении, лит. Ч	вспом.	1982	КС-1	47,4	47,4	0,0	нет	67,5	1	2,6	148,0

Источник: данные заказчика.

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

2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 5. Градация характеристики состояний объекта.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по	-	-	требует	требует

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	функциональному назначению, необходимо принять неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.			капитальный ремонт	полная замена

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений.

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

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

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c

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

Таблица 7. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Текущее использование	Перспективы использования
1	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	удовл.	по назначению	без огр
2	Здание склада, лит. П, П1	удовл.	по назначению	без огр
3	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	удовл.	по назначению	без огр
4	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	удовл.	по назначению	без огр
5	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	удовл.	по назначению	без огр
6	Здание литейного цеха, лит. В, В1	удовл.	по назначению	без огр
7	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	удовл.	по назначению	без огр
8	Здание склада ГСМ, лит. З	удовл.	по назначению	без огр
9	Здание склада запчастей, лит. И, И1	удовл.	по назначению	без огр
10	Здание насосной станции, лит. Х	удовл.	по назначению	без огр
11	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	удовл.	по назначению	без огр
12	Здание КПП, лит. К	удовл.	по назначению	без огр
13	Здание КПП в ограждении, лит. Т	удовл.	по назначению	без огр
14	Здание КПП в ограждении, лит. Ч	удовл.	по назначению	без огр

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

Функциональное устаревание (functionalobsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

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

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

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

Расчет величины физического износа объекта оценки

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

Таблица 8. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического

инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 9).

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

С другой стороны, объект оценки используется, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке, что может свидетельствовать об отсутствии экономического устаревания всех зданий.

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

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

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

Таблица 9. Расчет совокупного износа объектов оценки

Наименование	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	30	0%	0%	30
Здание склада, лит. П, П1	30	0%	0%	30
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	30	0%	0%	30
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	30	0%	0%	30
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	50	0%	0%	50
Здание литейного цеха, лит. В, В1	55	0%	0%	55
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	40	0%	0%	40
Здание склада ГСМ, лит. З	30	0%	0%	30
Здание склада запчастей, лит. И, И1	50	0%	0%	50
Здание насосной станции, лит. Х	30	0%	0%	30
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	40	0%	0%	40
Здание КПП, лит. К	40	0%	0%	40
Здание КПП в ограждении, лит. Т	30	0%	0%	30
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	30	0%	0%	30

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в Справке о балансовой стоимости представленной Заказчиком оценки в Приложении №5.

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Таблица 10. Характеристики элементов зданий

Объекты	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	Здание склада, лит. П, П1	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	Здание литейного цеха, лит. В, В1	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2
	КС-1	КС-6	КС-1	КС-1	КС-2	КС-2	КС-1
Год постройки	1982	1982	1981	1982	1955	1956	1979
Фундамент	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон
Стены	панель, кирпич	металл по мет.каркасу	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Перекрытия	плиты	металл по мет.каркасу	ж/бетон	кирпич	дерево, ж/бетон	дерево	ж/бетон
Кровля	совм.	металл по мет.каркасу	совм.	шифер	шифер	железо	совм.
Полы	бетон, линолеум, плитка	бетон	бетон	бетон	бетон	бетон	грунт
Проемы	окна створные, двери простые	металл ворота	окна створные, двери простые	окна глухие, двери металл	окна створные, двери простые	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые, ворота металл
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	нет	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска, обои	штукатурка	штукатурка	штукатурка
Инфраструктура	э/о, отопление, гор.ихол. водоснабжение, канализация, телефон	э/о	э/о, отопление, водоснабжение, канализация	э/о, отопление, водоснабжение, канализация	э/о, отопление, водоснабжение, канализация	э/о, отопление	э/о
Прочие работы	отмостки, крыльца	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки

Объекты	Здание склада ГСМ, лит. З	Здание склада запчастей, лит. И, И1	Здание насосной станции, лит. Х	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	Здание КПП, лит. К	Здание КПП в ограждении, лит. Т	Здание КПП в ограждении, лит. Ч
	КС-1	КС-2	КС-1	КС-1	КС-2	КС-1	КС-1
Год постройки	1979	1955	1982	1956	1955	1982	1982
Фундамент	бут.ленточный	бут.ленточный	бетон	бетон	бут.ленточный	бетон	бетон
Стены	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Перекрытия	ж/бетон	дерево	ж/бетон	ж/бетон	дерево	ж/бетон	ж/бетон
Кровля	совм.	шифер	совм.	совм.	железо	совм.	гудрон
Полы	грунт	дощатые, грунтовые	бетон	бетон	дощатые	дощатые	дощатые
Проемы	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери металл	окна глухие, двери металл	окна глухие, двери простые	окна глухие, двери простые, ворота металл	окна глухие, двери простые
Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	штукатурка	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка	штукатурка
Инфраструктура	э/о	э/о, отопление, водоснабжение, канализация	э/о, отопление, водоснабжение, канализация	э/о	э/о, отопление	э/о, эл.отопление	э/о, отопление, водоснабжение, канализация
Прочие работы	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки

2.9. Описание местоположения объекта оценки

2.9.1. Общие положения

Все объекты расположены по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, улица Нижняя, 112, в пределах населенного пункта.

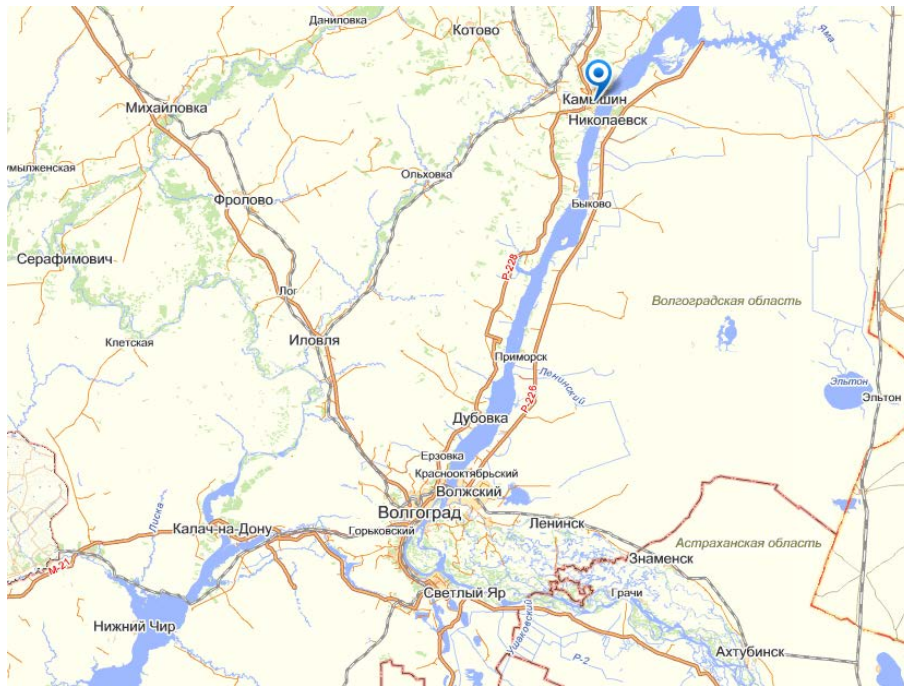


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

2.9.2. Описание области - Волгоградская область



Инвестиционный рейтинг регионов — 3В1 Пониженный потенциал - умеренный риск

Дата образования области – 10 января 1934 г. Центр – Волгоград, основан в 1589 г. Расстояние от Москвы до Волгограда 1073 км. Область входит в состав Южного Федерального округа.

Географическое положение. Волгоградская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, в междуречье Волги и Дона. Граничит: на юге – с Республикой Калмыкия, на юго-западе и западе – с Ростовской областью, на северо-западе – с Воронежской областью, на севере – с Саратовской областью, на востоке – с Казахстаном, на юго-востоке – с Астраханской областью.

Природные условия. Волга делит территорию на две части: возвышенную правобережную (высота до 358 м) и низменную левобережную (Заволжье). Главные реки: Волга, Дон. На территории области расположены Волгоградское и Цимлянское водохранилища, соленые озера (Эльтон и другие). Климат континентальный; средняя температура января от -8 до -12 градусов, средняя температура июля +23 градуса. Количество осадков – около 350 мм в год. На территории Волгоградской области распространены разнотравно-злаковые степи на черноземах и темно-каштановых почвах (большой частью распаханые), сменяющиеся полынно-злаковыми полупустынями на светло-каштановых почвах.

Население. Население области составляет 2545,9 тыс. человек (2016) в т. ч.: 76,6% – городское.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В области насчитывается 491 муниципальное образование в т. ч.: муниципальных районов – 33, городских округов – 6, городских поселений – 30, сельских поселений – 422.

Наиболее крупные города (тыс. человек): Волгоград – 1016,1, Волжский – 325,9, Камышин – 112,5, Михайловка – 58,4, Урюпинск – 38,7.

Экономические преимущества и недостатки. Волгоградская область – один из наиболее экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Многоотраслевое сельское хозяйство сочетается с разнообразной промышленностью, запасами нефти и газа. По территории области протекают две крупнейшие судоходные реки, соединенные Волго-Донским каналом. На территории области расположена Волжская ГЭС.

Большое значение по снабжению водой засушливых районов области придается проекту Южной трансрегиональной водной системы.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка, топливная (добыча нефти, газа), нефтеперерабатывающая, химическая, нефтехимическая, черная и цветная металлургия. В Волгоградской области хорошо развито производство стройматериалов, а также текстильная, деревообрабатывающая, пищевая промышленность.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 6586 тыс. га, или 58% всех земель области, пашня – 4747 тыс. га, или 42%. В области выращивают твердые сорта пшеницы, овощи и бахчевые культуры, подсолнечник. Развито животноводство мясомолочного направления, а также птицеводство, пчеловодство, козоводство.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг области – 3В1, что означает пониженный потенциал, умеренный риск. В инвестиционном рейтинге регионов область занимает 22-е место по инвестиционному риску и 20-е по инвестиционному потенциалу. Наименьший инвестиционный риск – финансовый, наибольший – управленческий. Наибольший инвестиционный потенциал – потребительский, производственный, финансовый, институциональный.

Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе умеренного спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе значительного спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе глубокого спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе глубокого спада.



Рис. 2. Расположение Волгоградской области на карте России

Камышинский район расположен в юго-восточной части области и граничит на севере с Веселовским, Семикаракорским и Мартыновским районами; на востоке - с Орловским; на юге-с Сальским районом и районами республики Калмыкия; на западе-с Веселовским и Сальским районами. Площадь района составляет 2720 кв.км, население – 39,9 тыс. человек, плотность населения –11,2 человека на квадратный километр.

Камышин расположен на 200 км севернее г. Волгограда и 180 км южнее г.Саратова. Через город проходит федеральная автотрасса «Сызрань-Саратов-Волгоград». Железнодорожная станция «Камышин» относится к Приволжской железной дороге.

Камышин – административный центр Камышинского района. Население 111,8 тысяч человек (2016).



Рис. 3. Расположение Камышинского района на карте области.

2.10. Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области

2.10.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Класс С предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в

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

Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

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

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

Таблица 11. Классификация складских помещений

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

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В+»	
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (docklevelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В»	
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «С»	
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «Д»		
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализация и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

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

2.10.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 12. Классификация и сегментирование объекта оценки

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	коммерческая недвижимость	участки под индустриальную застройку	нет
Здание административно-бытового корпуса, лит. А			С
Здание склада, лит. П, П1		С	
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2		С	
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц		С	
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6		С	
Здание литейного цеха, лит. В, В1		С	
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	С
Здание склада ГСМ, лит. З			С
Здание склада запчастей, лит. И, И1			С
Здание насосной станции, лит. Х			С
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1			С
Здание КПП, лит. К			С
Здание КПП в ограждении, лит. Т			С
Здание КПП в ограждении, лит. Ч			С

2.10.3. Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.

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

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

Учет НДС (для улучшений)

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

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

При продаже земельных участков обложение НДС не производится.

При оценке мы исходим из допущения, что земельные участки в составе комплексных объектов зарегистрированы отдельно, а объекты капитального строительства отдельно.

Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

В частности, если земельный участок под предлагаемым к продаже объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

Данные о соотношениях стоимости прав долгосрочной аренды к стоимости права собственности приведены, в частности, в Справочнике рыночных корректировок СРК–16.



1.2.7. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ

Использование: Корректировка связана с разницей в правах на ЗУ. Применяется в условиях различия в правах на ЗУ для аналога и объекта оценки.

Обозначения: ПА – удельная рыночная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;

ПС – удельная рыночная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения ПА/ПС исследовались для различных городов РФ на основании данных, приведенных в сборниках по недвижимости, сайтов сети Интернет.

Информация: СРД-11,12,13,14,15

Таблица 24. Соотношение ПА/ПС для различных городов РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11		СРД-12		СРД-13		СРД-14		СРД-15		СРД-16		СРД-17	
			ноябрь 2012 г. ПА/ПС	май 2013 г. ПА/ПС	ноябрь 2013 г. ПА/ПС	май 2014 г. ПА/ПС	ноябрь 2014 г. ПА/ПС	май 2015 г. ПА/ПС	ноябрь 2015 г. ПА/ПС	март 2016 г. ПА/ПС						
1	Арзамась	Торговое			0,551											
	Октябрь	Производственное			0,882											
2	Астрахань	Производственное					0,880			0,912						
	Октябрь	Производственное														
3	Владивосток	Торговое	0,388		0,520											
	Середина	Торгово-сервисное												0,766		
	Середина	Офисное							0,808					0,826		
	Октябрь	Производственное							0,980					0,926		
4	Волгоград	Офисное		0,628												
	Середина	Торговое	0,605		0,526	0,721	0,740	0,768	0,710							
	Середина	Офисное					0,808		0,862							
	Середина	Производственное							0,833							
	Октябрь	Производственное	0,982		0,910	0,936	0,904	0,908	0,934							
5	Воронеж	Офисное		0,793												
	Середина	Офисное		0,763											0,812	
6	Екатеринбург	Торговое	0,720	0,417												
	Середина	Торговое			0,686										0,754	
	Середина	Офисное		0,846			0,769							0,720		
	Середина	Производственное							0,866							
	Октябрь	Торговое								0,830					0,780	
	Октябрь	Сервисное	0,802		0,689											
7	Иркутск	Производственное	0,833		0,863	0,916				0,988						
	Середина	Торговое		0,461										0,769		
	Середина	Офисное	0,471											0,783		
	Октябрь	Офисное		0,781											0,803	
8	Калуга	Торговое		0,705				0,621								
	Октябрь	Производственно-складское	0,685	0,867												
	Октябрь	Производственное					0,868		0,908							
9	Киров	Торговое	0,517	0,323				0,768								
	Середина	Торгово-сервисное				0,682										
	Октябрь	Производство	0,896			0,873		0,934								
	Октябрь	Складское		0,626												
10	Кострома															

¹ При расчетах ПА учитывались по рыночной стоимости (от НДС не очищалась величина стоимости).

Рис. 4. Скан страницы СРК-2016. Соотношение ПА/ПС. Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

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

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений

закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

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

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», стр.118, т.3, диапазон скидок на уторговывание при продаже земельных участков под индустриальную застройку (неактивный рынок) составляет 14-16%, среднее значение 15%.

Диапазон корректировок на уторговывание для объектов производственно–складской недвижимости (продажа), Средние города, по данным издания Сборник рыночных корректировок (СРК) Под ред.Е.Е.Яскевича - М, НПЦПО, 2016 (таблица 56, стр.97), составляет 15,2%, для земельных участков 15,1%. Небольшие города и населенные пункты 13–19%, среднее значение 16%.; для земельных участков 13–15%, среднее значение 14%.

Сканы страниц справочников приведены ниже.

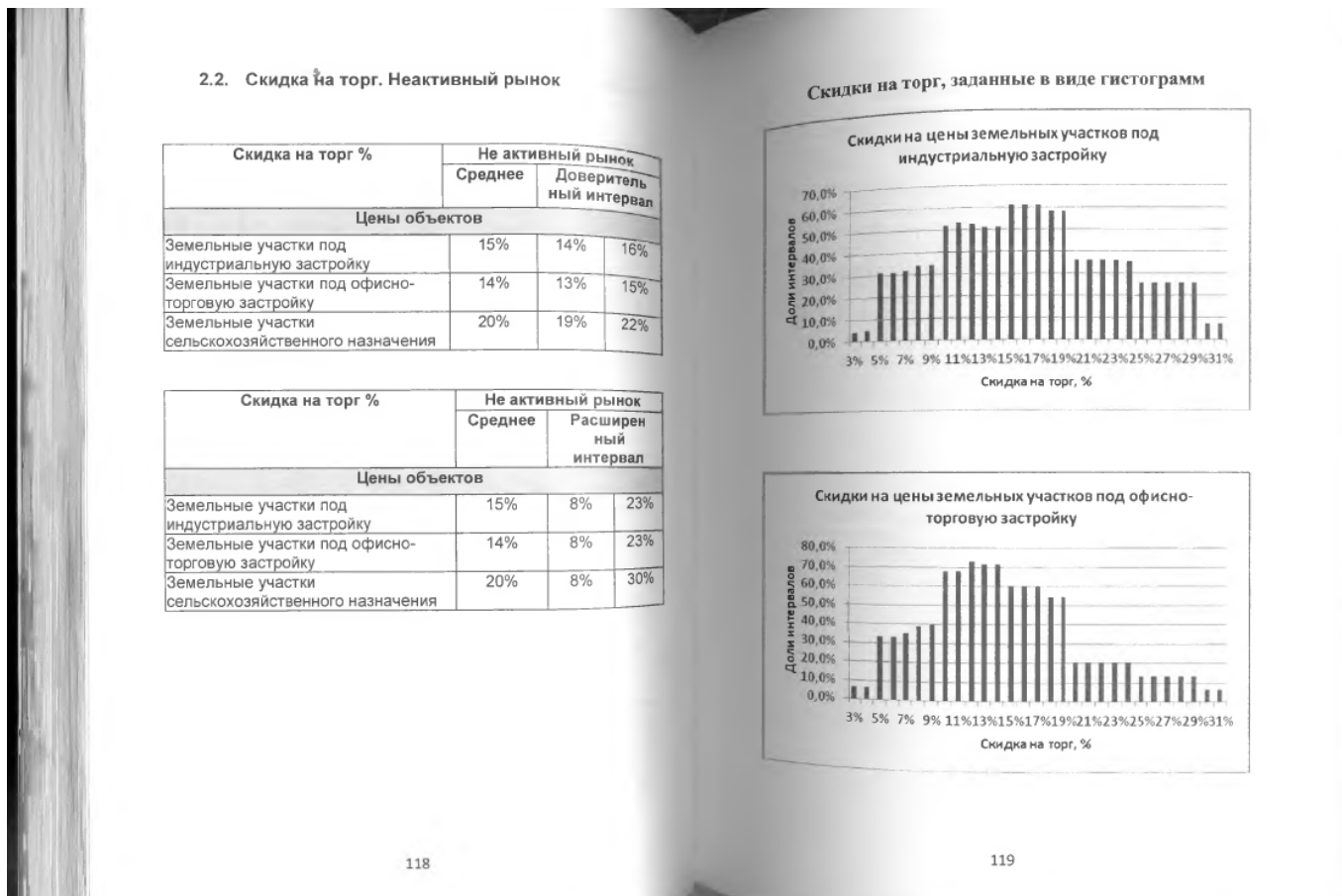


Рис. 5. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Скидки на торг.



1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ март 2016

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-14 (13)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-12 (10,5)	12-14 (12)	10-11 (10,5)	14-20 (17)	9-15 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-11 (10)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	13-18 (15)	11-12 (11)
Санкт-Петербург	-	5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	6-7 (7)
Среднее по крупным городам	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12
март 2016 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11
ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-13 (11)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	13-20 (16)	14-16 (13)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	13-19 (16,5)	14-15 (13)
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-14 (12)
Среднее по средним городам	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	12
март 2016 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13
ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13
Небольшие города и населенные пункты									
Москва область	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-14 (13)
март 2016 г.	5-6 (5,5)	9-13 (10,5)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (13,5)	12-13 (11)
март 2015 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	9-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-11 (10)
ноябрь 2014 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 3-5%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%.
 Примечание. В скобках указано среднее значение.
 По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Рис. 6. Скан страницы СРК-2016. Скидки на торг.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

3.3. Производственно-складская недвижимость
 Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,68	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,63	0,87
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,45	0,69
Прочие населенные пункты	0,50	0,38	0,62

Рис. 7. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на местоположение относительно областного центра

3.3. Производственно-складская недвижимость
 Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру

Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,68	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,63	0,87
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,57	0,45	0,69
Прочие населенные пункты	0,50	0,38	0,62

Рис. 8. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на местоположение относительно областного центра.

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

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

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

148

Рис. 9. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014, стр. 148

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Рис. 10. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2015

Для земельных участков часто встречается ситуация, когда участок большой площади можно разделить на более мелкие, и цена предложения указывается в расчете за сотку или гектар вне зависимости от площади приобретаемых участков. В этом случае применение корректировки на масштабный фактор может быть нецелесообразным.

Наличие инфраструктуры

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

приводятся в справочных изданиях.

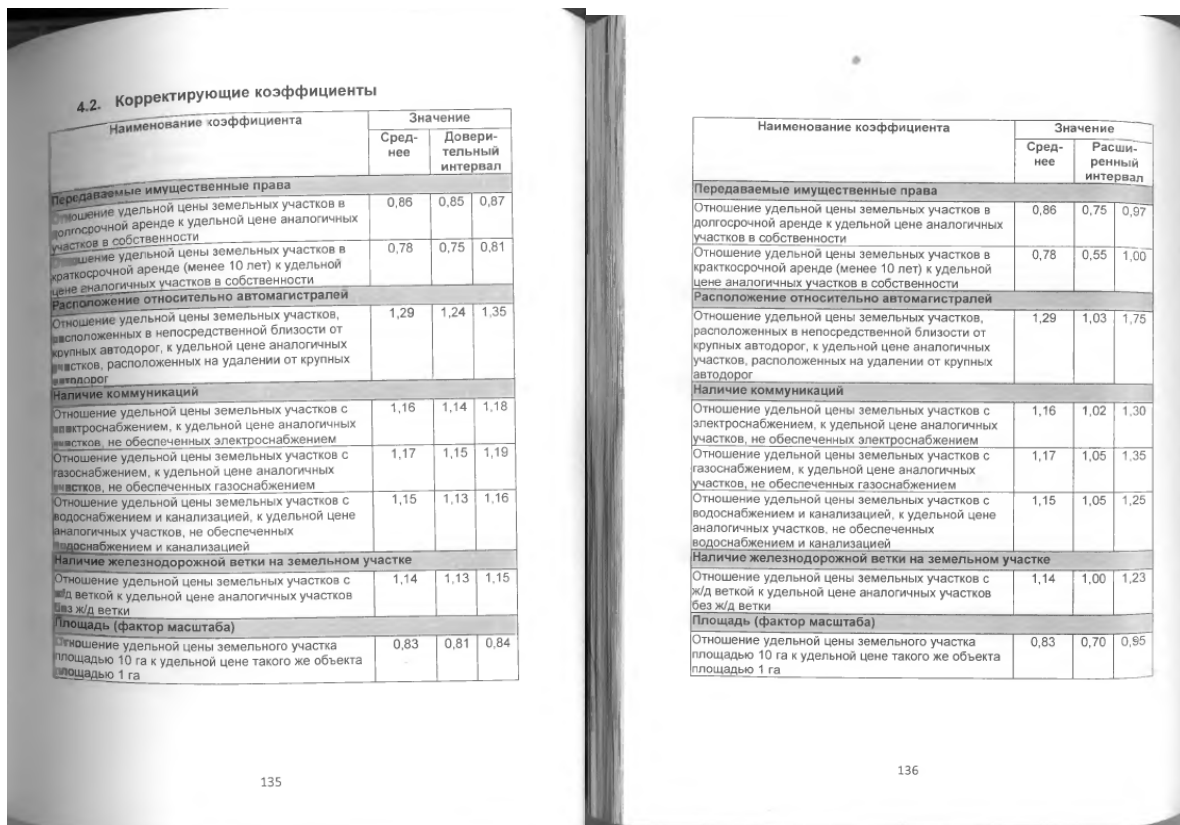


Рис. 11. Скан страниц Справочника оценщика недвижимости. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков под индустриальную застройку. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2015.

Техническое состояние объекта.

Состояние здания и состояние отделки помещений влияет на стоимость.

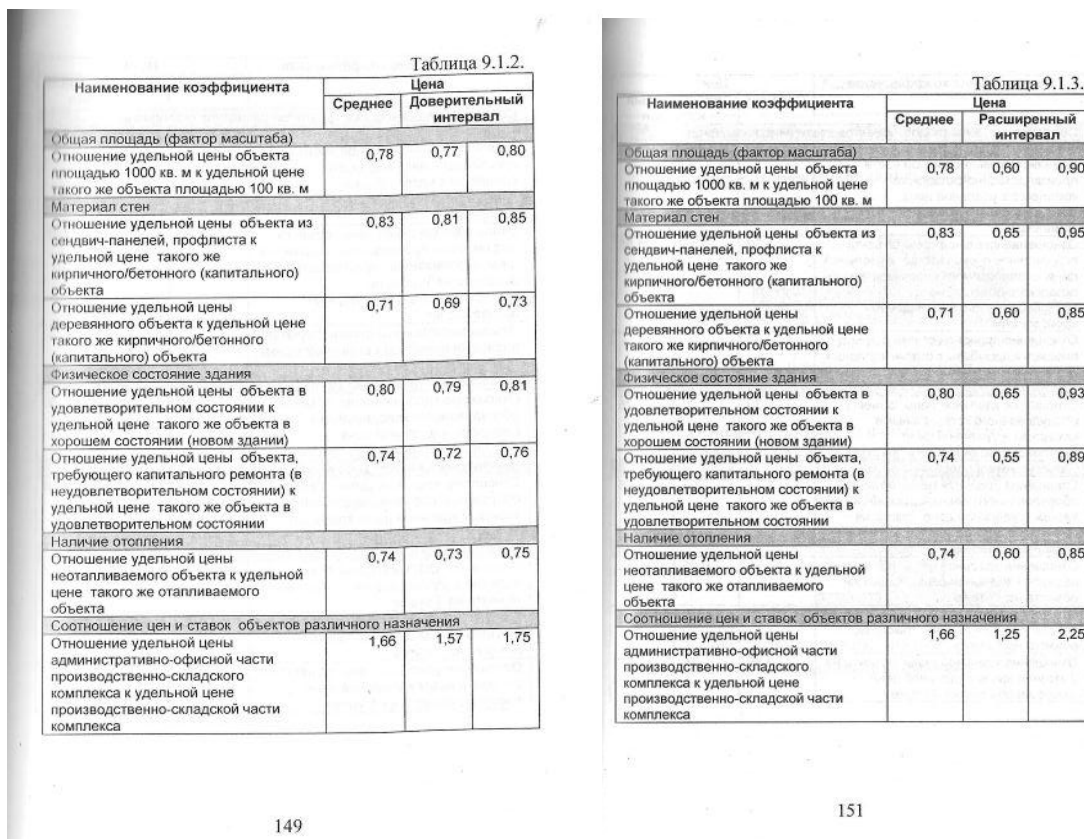


Рис. 12. Скан страниц Справочника оценщика недвижимости Том 1. Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014. Поправки на состояние для производственно-складских объектов. Источник: Справочник оценщика недвижимости.

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

Рынок недвижимости Волгоградской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие в ожидании «второй волны» мирового финансового кризиса.

Соответственно, на рынке недвижимости Волгоградской области, как коммерческой, так и жилой, наблюдается резкое увеличение количества предложений коммерческой недвижимости, при одновременной стагнации цен и отсутствии сделок.

Эксперты дают весьма противоречивые оценки ситуации на рынке недвижимости в России, предполагая всевозможные варианты ее развития, от скорого возобновления роста данного рынка, до пессимистических оценок о предстоящей многолетней депрессии. Разброс мнений экспертов связан с большой степенью неопределенности в прогнозе управляющих решений власти, от которых во многом зависит будущее рынка.

К настоящему времени большинство экспертов поддерживает пессимистический сценарий развития данного рынка.

Таким образом, на рынке недвижимости Волгоградской области в ближайшее время вряд ли стоит ожидать резкой положительной динамики.

Основными факторами, определяющими тенденции рынка недвижимости, являются нестабильная экономическая ситуация в стране и резкое падение курса рубля.

Первый фактор вызывает опасения просадки цен на недвижимость из-за снижения платежеспособного спроса. Второй фактор несет угрозу подорожания жилья из-за инфляционных процессов, ослабления рубля и возможного роста ипотечных ставок. При этом в первую очередь такое подорожание может коснуться наиболее бюджетных объектов (относительно небольшой площади, расположенных в непосредственной близости от финансовых центров, объектов эконом-класса).

В целом наблюдается снижение долларовых цен на недвижимость при сохранении или незначительном снижении рублевых цен.

2.10.5. Рынок земельных участков под индустриальную застройку

Мы рассматривали свободные участки населенных пунктов и земель промышленности, пригодные под индустриальную застройку, площадью более 1 га (включены также земли населенных пунктов и земли сельхозназначения с возможным изменением за счет продавца).

Обнаружено 36 предложений. Цены в таблицах приведены без учета уторговывания.

Таблица 13. Основные характеристики рынка земельных участков области (размером свыше 1 га, пригодные под индустриальную застройку)

Показатели	Август 2017			Март 2017 года		
	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1,0	100,0	12,5	1	480,0	80,0
Максимальное значение	312,7	120 000	12 162	23	120 000	10 000
Среднее значение	18,1	14 137	2 031	5	15 027	2 664
Медианное значение	6,0	2 400	778	3	3 200	1 413

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

Таблица 14. Распределение земельных участков по местоположению в пределах области

Расположение	Количество участков	Удельная цена, тыс.руб./га
областной центр	9	3 505
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	19	1 329
райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	1	370
райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	2	2 898

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

Наличие коммуникаций на участке, а также железнодорожной ветки удорожает участок.

2.10.6. Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 63 предложения на продажу производственно – складских комплексов (зданий с выделенными земельными участками и

инженерными коммуникациями). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже.

Большая часть из них сосредоточено в областном центре, в ближайшей окрестности областного центра, в городах с развитой промышленностью.

Состав объектов достаточно разнороден, присутствует специализированная недвижимость: нефтебазы, тепличные комплексы, площадки (коэффициент застройки менее 0,1).

Таблица 15. Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов, расположенных на выделенных земельных участках

Показатели	Август 2017	Март 2017
Цена за кв.метр улучшений, руб.		
Минимальное значение	112,87	800,00
Максимальное значение	26 923,08	24 691,36
Среднее значение	8 373,61	8 482,90
Медиана	5 873,14	7 865,01
Площадь земельного участка, га		
Минимальное значение	0,05	0,15
Максимальное значение	2,30	7,00
Среднее значение	0,30	1,35
Медиана	0,15	1,00
Площадь улучшений, руб.		
Минимальное значение	532,00	429,10
Максимальное значение	23 000,00	20 000,00
Среднее значение	3 033,88	3 660,25
Медиана	1 500,00	1 840,65
Цена, млн. руб.		
Минимальное значение	0,10	3,00
Максимальное значение	600,00	129,94
Среднее значение	27,20	26,04
Медиана	10,90	14,25

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

Таблица 16. Распределение комплексных объектов по площади

Всего исследовано	25
100-300	1
300-1000	5
1000-3000	16
более 3000	6

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

Таблица 17. Распределение комплексных объектов по местоположению в пределах области

Показатели	Количество
областной центр	11
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	1
райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	8
райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	2
прочие населенные пункты	5

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

Цены объектов, выставленных на продажу ранее, остаются стабильными. Все цены предложений учитывают возможность торга.

2.10.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Волгоградской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.

2. Подавляющее большинство предлагаемых к продаже в Волгоградской области объектов расположено вне областного центра, причем в сегменте недвижимости производственного назначения эта тенденция выражена наиболее явно.

3. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния. Следует отметить, что за пределами областного центра наиболее существенным элементом ценообразования является состояние объекта, наличие энергоснабжения и инфраструктуры, а его расположение особой роли уже не играет (при наличии хорошего подъезда).

4. Общий объем предложения в сегменте производственных комплексов (по известным ценам предложений) составляет 1,71 млрд. руб.
5. Средняя цена в сегменте производственных комплексов, на дату оценки составляла около 8,4 тыс.руб. за квадратный метр площади объекта, без вычета торга, с учетом прав на землю (разброс цен от 0,112 за площадки до 26,9 тыс. руб./кв.м).

2.11. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены Оценщикам Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

На основании выше сказанного Оценщики сделали вывод о достаточности информации, используемой для проведения оценки.

Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Документы являются заверенными в установленном порядке копиями и подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщиков нет оснований сомневаться в ее достоверности.

Достоверность информации о ценах предложений в открытых источниках информации проверялась путем выборочного телефонного опроса по номерам, указанным в объявлениях. В расчетах использованы объекты-аналоги, по которым Оценщикам путем телефонного опроса удалось уточнить указанную в открытых источниках информацию. Источники информации указаны в соответствующих разделах Отчета.

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим

объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

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

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

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

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

Применимость затратного подхода.

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

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

4.3. Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-№1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным справочно применить доходный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.

В рамках доходного подхода мы применяли метод капитализации дохода. Описание методологии приведено ниже в соответствующем разделе настоящего Отчета.

4.4. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные

цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Коммерческую недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

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:

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

Указанные элементы приведены для общего случая. Точный состав рассматриваемых элементов сравнения определяется отдельно для каждого случая.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных

издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает также суждения оценщика на основании индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения».

Квалификация - для анализа рыночной информации использовались мнения специалистов — риэлторов, имеющих достаточный опыт работы на рынке недвижимости региона.

Степень их участия – субъективное мнение о разнице в цене по ценообразующим элементам в условиях сложившегося рынка недвижимости.

Обоснование необходимости привлечения – в процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше.

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое.

Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости аренды для определения величины отклонений от первоначального значения.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень **однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов**. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где – \bar{x} среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$.

5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – Волгоградская область;
- сегмент рынка - участки под индустриальную застройку (категория земель – земли поселений, земли промышленности, виды разрешенного использования – допускают строительство производственной базы, в т.ч. с возможным изменением ВРИ);

- общая площадь участка - не менее 1 га;
- прочие характеристики.

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 32 предложениях продажи земельных участков, категорий земель поселений и населенных пунктов, площадью более 1 га, пригодных под индустриальную застройку в области на дату оценки. Отсеяны участки под многоэтажное строительство, а также под ИЖС при невозможности изменения ВРИ. Для окончательного расчета отобраны 3 аналога.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см.Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 18. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промназначения	земли промназначения	земли промназначения
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	С/х (возможно изменение назначения)	производство, кроме вредных выбросов в атмосферу	возможно под индустриальную застройку
Местоположение	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Волгоградская область, Волжский р-н Новый Город, пр. им. Ленина	Волгоградская область, г.Камышин, ул.Ленина, 5	Волгоградская область, Калачевский район, г.Калачна-Дону, ул.Пархоменко (на границе с промзоной)
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Расположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Площадь, кв.м.	64 502	129	114 015	10 000
Площадь, га	6,45	1,29	11,4	1
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций				
Ж/д ветка	нет	нет	да	нет
Газ	есть	нет	да	да
Вода	есть	нет	да	да
Электроснабжение	есть	нет	да	да
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	3 000 000	25 000 000	2 500 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 326	2 193	2 500
Контакт		8 937 092-44-24	8 937 081-42-91	8 902 364-43-21
Источник		https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelny_e_uchastki/uchastok_1.29_ga_promnaznacheniya_356228734	https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_11.4_ga_promnaznacheniya_240093850	https://www.avito.ru/kalach-nadonu/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniy_a_594181867

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 19. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		2 326	2 193	2 500
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		2 326	2 193	2 500
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		2 326	2 193	2 500
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Август 2017	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	0,76	0,76
Скорректированная цена		2 326	1 667	1 900
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректирующий коэффициент		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена		1 791	1 283	1 463
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,75	0,85	0,75	0,57
Корректирующий коэффициент		0,88	1,00	1,32
Скорректированная цена		1 580	1 283	1 925
Категория земель	земли населенных пунктов	промназначения	земли промназначения	земли промназначения
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	С/х (возможно изменение назначения)	производство, кроме вредных выбросов в атмосферу	возможно под индустриальную застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		1 580	1 283	1 925
8. Величина участка, га	6,45	1,3	11,4	1,0
Диапазон площадей	5,0-10,0	1-2,5	более 10	1-2,5
Корректирующий коэффициент		0,9	1,0	0,9
Скорректированная цена		1 406	1 321	1 713
9. Инженерные коммуникации	0			
Ж/д ветка	нет	нет	да	нет
Газ	да	нет	да	да
Водоснабжение	да	нет	да	да
Электроснабжение	да	нет	да	да
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	0,88	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,16	1,00	1,00
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,15	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,53	1,00	1,00
Скорректированная цена		2 157	1 321	1 713
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,07	0,40	0,31
Скорректированная цена		2 157	1 321	1 713
Участие при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	1 731			
Квадрат отклонения		181 656	167 698	315
Среднее квадратов отклонений	116 556			
Коэффициент вариации	0,20			

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Все аналоги продаются в собственность, как и объект оценки. Величина корректировки равна 0, корректирующий коэффициент равен 1.

Сведения о наличии обременений у аналогов отсутствуют. В соответствии с требованиями ФСО №7 оценка проводится в предположении отсутствия обременений у объекта оценки. Корректировка на наличие обременений равна 0.

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Аналог 1 предлагается к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Аналоги 2 и 3 предлагались к продаже в марте 2017 года. Корректирующий коэффициент рассчитан по данным анализа рынка (см. Таблица 13.) как отношение средних цен земельных участков на соответствующие даты ($2031/2664=0,76$).

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Рынок земельных участков свыше 1 га под индустриальную застройку является неактивным (всего 23 предложения по материалам сайта).

Согласно данным проанализированных источников (см. раздел 2.10.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 23% (верхнее значение расширенного диапазона). Корректирующий коэффициент составляет 0,77.

Корректировка на местоположение.

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

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен ниже.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка совпадают для объекта оценки и для всех аналогов (допускают возведение промышленных объектов).

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

Физические характеристики

Площадь объекта, га

Объект оценки имеет площадь 6,45 га.

Аналоги имеют различную площадь.

Величина корректировки принята с учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3). Корректирующие коэффициенты приведены в соответствующей строке таблицы.

Инженерные коммуникации

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

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе (см. раздел 2.10.3) Расчет совокупного корректирующего коэффициента на коммуникации по каждому аналогу приведен в расчетной таблице выше.

Расчет коэффициента вариации приведен выше (Таблица 20). Разброс результатов в пределах допустимого.

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

5.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.

При расчете рыночной стоимости ЗУ мы исходили из допущения о продаже участков и ЗУ в составе единого комплекса (единого объекта оценки).

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости прав на землю

Показатели	Площадь, кв.м	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	64 502,0	173,1	11 165

Источник: расчеты оценщика

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

6.1. Методология

Общая методология аналогична описанной в разделе 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке.

6.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – комплекс зданий на земельном участке (база), производственно–складское назначение;
- местоположение аналогов (регион, райцентр или вне райцентра);
- категория земель – земли поселений, земли промназначения
- разрешенное использование земель – эксплуатация существующих строений;
- прочие характеристики.

В результате исследования рынка недвижимости окончательно отобраны четыре аналога, отсеяны аналоги, включающие оборудование, повторы и специализированные аналоги (бетонный завод, карьер).

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см.Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Цены аналогов скорректированы на стоимость прав на землю, путем вычитания расчетной стоимости участка земли, как свободного. Она получена для каждого из аналогов путем умножения удельной рыночной стоимости земельного участка на площадь участка, с корректировкой на состав прав на землю, уторговывание, местоположение, коммуникации.

Таблица 21. Описание аналогов объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип	Производственный комплекс (база)	Производственно-складское здание, 1215 м²	Производственная база, 5700 м²	Свежая База из 9 объектов, 13641 м²	Производственное помещение, 9719.4 м²
Разрешенное использование	производственная деятельность	использование существующих строений	использование существующих строений	использование существующих строений	использование существующих строений
Площадь участка, га	6,45	0,35	0,57	2,2658	1,3293
		3500	5700	22658	13293
Общая площадь, кв.м.	20 134	1215	960,2	13641	9719
Местоположение	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Волгоградская область, Камышин, ул.Коммунальная	Волгоградская область, Новоаннинский, ул Крестьянская	Волгоградская область, Волгоград р-н Кировский, ул Шаблиевская	Волгоградская область, Урюпинск, ул Штеменко д. 47 корп. 2
Населенный пункт	райцентр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Дата продажи (предложения)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Права на землю	собственность	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собственность	собств	собств	собств	собств
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	нет	да	нет
Вода	да	да	нет	да	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовлетворительное	удовл	плохое	удовл	плохое
Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет
Источник		https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_1215_m_358511148	https://www.avito.ru/novoanninskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_5700_m_1197183286	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svezhaya_baza_iz_9_obektov_13641_m_1210515245	https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_9719.4_m_833340866
Контакт		8 927 253-74-81	8 906 404-20-23	8 927 514-95-94	8 937 566-99-01
Цена предложения, руб.		4 200 000	1 800 000	42 000 000	20 000 000
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		1 731 000	1 731 000	1 731 000	1 731 000
Коэффициент, учитывающий состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,30	1,30	1,30	1,30
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,75	0,75	0,57	1,00	0,57
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	0,76	1,33	0,76
Диапазон площадей ЗУ	5,0-10,0	до 1	до 1	1-2,5	1-2,5
Корректирующий коэффициент на площадь ЗУ		1,16	1,16	1,12	1,12
Корр коэфф на наличие жд ветки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на газоснабжение		1,00	0,87	1,00	0,87
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	0,86	1,00	0,86
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	0,75	1,00	0,75
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга)		2 614 014	1 482 796	3 367 868	1 432 814
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		914 905	845 194	7 630 916	1 904 640
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		3 285 095	954 806	34 369 084	18 095 360
Цена предложения, руб./кв.м		2 703,8	994,4	2 519,5	1 861,9

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 22. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв.м		2 704	994	2 520	1 862
Корректирующий коэффициент на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		2 704	994	2 520	1 862
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 703,8	994,4	2 519,5	1 861,9
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 704	994	2 520	1 862
3. Условия продажи	публичная оферта				
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 704	994	2 520	1 862
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 704	994	2 520	1 862
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,77	0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 082	766	1 940	1 434
6. Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент		1,0	1,3	0,8	1,3
Скорректированная цена		2 082	1 007	1 455	1 886
7. Площадь улучшений, кв.м.	20 134	1 215	960	13 641	9 719
Диапазон площадей улучшений, кв.м	свыше 1000	свыше 1000	300-1000	свыше 1000	свыше 1000
Корректирующий коэффициент		1,00	0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 082	937	1 455	1 886
8. Коммуникации					
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	нет	да	нет
Водоснабжение	да	да	нет	да	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на газ		1,000	1,155	1,000	1,155
Корр коэфф на водоснабжение		1,000	1,160	1,000	1,160
Корр коэфф на электроснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент		1,000	1,340	1,000	1,340
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 082	1 255	1 455	2 527
8. Состояние	удовл	удовл	плохое	удовл	плохое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,4	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 081,9	1 696,4	1 455,0	2 527,3
9. Особенности улучшений	нет	https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_1215_m_358511148	https://www.avito.ru/novoanninskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_5700_m_1197183286	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svezhaya_baza_iz_9_obektov_13641_m_1210515245	https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_9719_4_m_833340866
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 082	1 696	1 455	2 527
Участие при взвешивании		да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м	1 940				
Квадрат отклонения		20 092	59 433	235 350	344 769
Среднее квадратов отклонений	164 911				
коэффициент вариации	21%				

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок

Учет НДС

Расчет рыночной стоимости производится с учетом НДС. Корректирующий коэффициент на наличие НДС в цене принят равным 1.

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к сдаче в аренду на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

По мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне скидки на уторговывание для земельных участков под индустриальную застройку. Корректирующий коэффициент составляет 0,77

Корректировка на местоположение.

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

Расчет корректирующего коэффициента по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен в таблице выше.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка всех аналогов соответствуют объекту оценки.

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

Физические характеристики - Площадь объекта, га

Объект оценки имеет площадь 20 134 кв.м.. Аналоги имеют различную площадь.

Расчет корректирующего коэффициента по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен в таблице выше.

Инженерные коммуникации

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

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента на коммуникации по каждому аналогу приведен в расчетной таблице выше.

Физические характеристики - Состояние улучшений

Состояние улучшений всех аналогов различное.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет корректирующего коэффициента на состояние улучшений по каждому аналогу приведен в расчетной таблице выше.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

Взвешивание результатов производилось путем усреднения (взвешивания с равными весовыми коэффициентами для всех аналогов).

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 23. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	20 133,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	1 940
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	39 062 882
То же, округленно, руб.	39 063 000

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

Расчет и результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 24. Расчет предварительного значения рыночной стоимости каждого из объектов

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Кназн	Ккс	Котапл	Ксост	Ксумм	Доля в стоимости улучшений комплекса с учетом площади и совокупного корректирующего коэффициента	Рыночная стоимость по сравнительному подходу.
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	административное	КС-1	3 230,1	3 230,1	0,0	1,66	1	1,000	1,11	1,847	27,29%	10 661 367,40
Здание склада, лит. П, П1	складское	КС-7	864,5	0,0	864,5	1	0,83	0,740	1,11	0,683	2,70%	1 055 756,26
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	произв.	КС-1	8 353,2	8 353,2	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	42,52%	16 608 933,02
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	произв.	КС-1	176,6	176,6	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,90%	351 139,39
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	произв.	КС-1	5 361,5	4 977,4	384,1	1	1	0,981	0,79	0,780	19,13%	7 472 767,21
Здание литейного цеха, лит. В, В1	произв.	КС-1	708,5	708,5	0,0	1	1	1,000	0,72	0,715	2,32%	905 614,11
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	произв.	КС-1	512,4	0,0	512,4	1	1	0,740	0,95	0,706	1,65%	646 223,74
Здание склада ГСМ, лит. З	складское	КС-1	101,7	0,0	101,7	1	1	0,740	1,11	0,823	0,38%	149 637,87
Здание склада запчастей, лит. И, И1	складское	КС-1	536,2	536,2	0,0	1	1	1,000	0,79	0,795	1,95%	761 531,07
Здание насосной станции, лит. Х	произв.	КС-1	43,7	43,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,22%	86 890,10
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	произв.	КС-1	166,7	0,0	166,7	1	1	0,740	0,95	0,706	0,54%	210 237,11
Здание КПП, лит. К	вспом.	КС-1	12,6	12,6	0,0	1	1	1,000	0,95	0,954	0,05%	21 473,98
Здание КПП в ограждении, лит. Т	вспом.	КС-1	18,7	18,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,10%	37 181,80
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	вспом.	КС-1	47,4	47,4	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,24%	94 246,93
Всего			20 133,8									39 063 000,00

Источник: расчеты оценщика

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

7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости.

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

Методы доходного подхода:

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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;

Выбор метода: учитывая, что:

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

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение действительного валового дохода;
3. Определение чистого операционного дохода;
4. Определение ставки капитализации;

5. Определение рыночной стоимости объекта оценки по основной формуле метода капитализации дохода.

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

Коэффициент арендопригодной площади* представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2015 года*

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

Рис. 13. Рыночные данные о коэффициенте арендопригодной площади

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Распределение площадей объекта по типам площадей

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	14 874,30	0,92	13 684,36
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	2 029,40	0,92	1 867,05
Офисные помещения, кв. м	3 230,10	0,84	2 713,28
Итого	20 133,80		18 264,69

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

Рыночная арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная

*Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.

ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

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

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Волгоградской области. В качестве объектов-аналогов рассматривались отопляемые производственно-складские помещения. Для расчета использовались цены предложений. Арендные ставки для неотопляемых производственно-складских и административных помещений рассчитывались ниже путем введения соответствующей корректировки.

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 26. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Складское помещение, 2000 м ²	Отопляемый склад	Неотопляемый склад	Складское помещение свободного назначения
Функциональное назначение	складское помещение	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
Местоположение	Волгоградская область, Камышин	Волгоград, р-н Советский	Волгоград, р-н Советский	Волгоградская область, Михайловка
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Наличие отпления	отопляемое	отопляемые	не отопляемые	отопляемые
Общая площадь, кв. м	2 000	468	1 601	1 300
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	150	100	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 800	1 200	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 017	1 525	1 017	1 017
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую указана цена	2017, август	2017, август	2017, август	2017, август
Источник информации	https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_924140739	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_799293823	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_799293823	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_svobodnogo_naznachenie_718695401

Выбор элементов сравнения

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

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

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

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным справочного издания СРД-18, 2016, в размере округленного среднего значения диапазона по арендным ставкам для средних городов – минус 10% (см. раздел 2.10.3). Корректирующий коэффициент составляет 0,9.

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

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

7. Назначение. Оцениваемые помещения и все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась. Для неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 9.2.2.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

165

Рис. 14. Скан страницы справочного издания – корректировки на отопление, назначение помещений, состояние помещений

8. Площадь. Площади объектов-аналогов отличны от площади объекта оценки. Корректировка принята на основании справочных данных Справочника оценщика недвижимости. Корректирующий коэффициент равен 1.

8.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблицы

Таблица 8.2.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

125

Рис. 15. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор по арендной ставке для производственно-складских зданий. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014, стр. 125

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

Таблица 27. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 017	1 525	1 017	1 017
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,00	0,75	0,75	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	2000	468	1601	1300
Диапазон площадей	свыше 1000	300-1000	свыше 1000	свыше 1000
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	0,95	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,37	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	915	978	940	915
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	945			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,69			
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	690			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 596			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	13 684			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	1 867			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	2 713			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	18 544 847			

7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует

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

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной приведен (Таблица 32).

7.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

При определении резерва на замещение предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

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

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

Расчет постоянных расходов

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

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Оставшийся срок экономической жизни принимался равным средневзвешенному по площади сроку экономической жизни объектов недвижимости в составе объекта оценки*. Норма амортизации рассчитывалась от срока

* Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см.

экономической жизни. Расчет налога на имущество представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода».

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка*. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 32).

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

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

где: C_i – страховые платежи, руб.;

V_p – страховая сумма имущества, руб.;

I_p – базовая страховая премия, %;

K – коэффициент страхователя.

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

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

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

Таблица 28. Расчет ставки страховых взносов.

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

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

Расценки даны с учетом НДС.

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

Рис. 1. Копия страницы справочника СРД-18, 2016

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

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 32).

7.5. Расчет ставки капитализации

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

Ставка капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в ставке капитализации возмещения капитала. Для целей настоящей оценки ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования) рассчитывалась методом кумулятивного построения. Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов, а также позволяет вносить специальные поправки на различия между потоками доходов от недвижимости и прочими доходными потоками.

Безрисковая норма доходности – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств с минимально возможным в текущей экономической ситуации риском.

В качестве безрисковой ставки Оценщиками принята эффективная доходность к погашению рублевых облигаций федерального займа РФ.

Риск инвестиций в недвижимость. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими условиями на рынке. Примеры этого риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Это, например, трещины в фундаменте, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и т.д.

Диапазон премии за риск вложения в оцениваемую недвижимость может быть в пределах от 0 до 10%. Расчет премии за риск вложений в недвижимость приведен ниже.

Таблица 29. Определение поправки на риск вложений в недвижимость.

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1	
Несистематический риск						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ объекта	динамичный		1			
Неполучение платежей	динамичный				1	
Неэффективный менеджмент	динамичный	1				
Неправомерные действия третьих лиц	динамичный		1			
Изменение курсов валют	динамичный					1
Нарушение поставок сырья	динамичный					1
Снижение спроса на продукцию	динамичный					1
Количество наблюдений		2	2	0	2	5
Взвешенный итог, %		2	4	0	8	25
Сумма						39
Количество факторов						10
Поправка на риск вложений в оборудование, %						3,90%

Рассчитанная степень риска является результатом деления суммы степеней риска на количество факторов риска.

Поправка на ликвидность объекта недвижимости. Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при обычном, типичном для рынка сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого типичного срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

$$Kл = 1 - \frac{1}{(1 + r_{\text{безр}})^{CP_{\text{эк}}}}$$

где: $r_{\text{безр}}$ – безрисковая ставка;
 $CP_{\text{эк}}$ – срок экспозиции

Для целей настоящей оценки срок экспозиции принят в размере 12 месяцев (1 год) по данным анализа рынка (верхнее значение диапазона 6–12 месяцев), размер рассчитанной поправки на ликвидность представлен в таблице ниже.

Таблица 30. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	8,09%
Срок экспозиции для объекта, мес.	12
Срок экспозиции для объекта, лет	1
Поправка на ликвидность	7,48%

Источник: анализ рынка, суждения и расчеты оценщика

Поправка на инвестиционный менеджмент связана с необходимостью затрат на профессиональное управление объектом недвижимости. Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе принятых решений. В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 1–5%. В данном случае планируется, что управление объектом недвижимости будут осуществлять опытные управляющие компании, в связи с чем, поправка принимается на минимальном уровне из указанного диапазона в размере 1%.

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).
- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда).
- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что поток доходов будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет происходить

равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, иначе говоря, она представляет величину обратную сроку службы актива.

Метод Инвуда. Этот метод применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна часть этого потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение или возврат капитала. Более того, сумма потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение или возврат капитала. Также, сумма возврата капитала будет реинвестироваться по ставке дохода на инвестиции (капитал). В этом случае норма возврата инвестиций как составная часть коэффициента капитализации будет равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям (этот фактор берется из таблицы шести функций сложного процента). Сам же коэффициент капитализации при потоке равновеликих доходов будет равен сумме ставки дохода на инвестиции и фактору фонда возмещения для этого же процента (коэффициент капитализации можно взять из таблицы шести функций сложного процента в графе взнос на амортизацию единицы).

Метод Хоскольда. Его используют в тех случаях, когда ставка дохода, приносимая первоначальными инвестициями, настолько высока, что становится маловероятным осуществление реинвестирования по той же ставке. Поэтому для инвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Для целей настоящей оценки величина возврата капитала определена по методу Инвуда по формуле:

$$K = \frac{r}{(1-r)^n - 1}$$

где:

K – величина возврата капитала;

r – ставка дисконтирования;

n – оставшийся срок жизни.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	8,09%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Риск инвестиций в недвижимость	3,90%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на ликвидность	7,48%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на инвестиционный менеджмент	2,50%	В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 0 до 5%.
Ставка дисконтирования	21,97%	расчет
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	взвешенное по площади значение оставшихся сроков экономической жизни отдельных зданий
Период начисления в год, в конце	1,0	расчет ведется в процентах годовых
Фактор фонда возмещения по Инвуду	0,0001%	расчет
Ставка капитализации (округленно)	22,0%	расчет

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

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

Таблица 32. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	6	
Средняя частота смены арендатора, мес.	18	
Скидка на недозагрузку	33,33%	
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Общие потери по объекту оценки, %	33,33%	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	39 063 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	796 885	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	39 063 000	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	38 266 115	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	38 664 558	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	850 620	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	30 173 391	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
Земельный налог, руб.	452 601	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	39 063 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	37 500	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовой доход объекта оценки без учета НДС, руб.	18 544 847	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	185 448	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	39 063 000	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/llib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	8,09%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	101 462	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	18 544 847	
Общие потери по объекту оценки, %	33,33%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	12 363 849	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	850 620	
налог на землю, руб.	452 601	
страховой сбор, руб.	37 500	
расходы на управление, %	185 448	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
		оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 526 170	
Резерв на замещение, руб.	101 462	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	10 736 217	
Ставка капитализации	21,00%	см. расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	51 125 000	

Источник: расчеты оценщика

Разбивка результата на отдельные инвентарные объекты в составе объекта оценки произведена пропорционально долям отдельных объектов в результатах сравнительного подхода (включая земельный участок).

Таблица 33. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	22,23%	11 364 390,88
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	21,23%	10 851 390,16
Здание склада, лит. П, П1	2,10%	1 074 858,64
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	33,07%	16 905 612,91
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,70%	357 268,36
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	14,88%	7 606 457,06
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1,80%	922 179,86
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,29%	657 536,63
Здание склада ГСМ, лит. З	0,30%	152 678,78
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,52%	775 608,23
Здание насосной станции, лит. Х	0,17%	88 553,70
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,42%	213 750,30
Здание КПП, лит. К	0,04%	21 375,03
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,07%	37 660,77
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,19%	95 678,71
Всего	100,00%	51 125 000,00

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0, как наиболее достоверно отражающему сложившуюся рыночную ситуацию.

Результат доходного подхода получен с использованием прогнозных данных. В условиях экономического кризиса достоверность прогнозов значительно снижается. Кроме того, при расчете значений рыночной стоимости по отдельным объектам применены доли в стоимости, определенные на основании результатов сравнительного подхода к оценке. Поэтому принято решение присвоить доходному подходу нулевой вес.

Затратный подход не использовался. Обоснование отказа от применения приведено в соответствующем разделе Отчета.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 34. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	11 165 000,00	11 364 390,88	1	0	11 165 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 661 000,00	10 851 390,16	1	0	10 661 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 056 000,00	1 074 858,64	1	0	1 056 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	16 609 000,00	16 905 612,91	1	0	16 609 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	351 000,00	357 268,36	1	0	351 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 473 000,00	7 606 457,06	1	0	7 473 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	906 000,00	922 179,86	1	0	906 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	646 000,00	657 536,63	1	0	646 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	150 000,00	152 678,78	1	0	150 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	762 000,00	775 608,23	1	0	762 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	87 000,00	88 553,70	1	0	87 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	210 000,00	213 750,30	1	0	210 000,00
Здание КПП, лит. К	21 000,00	21 375,03	1	0	21 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	37 000,00	37 660,77	1	0	37 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	94 000,00	95 678,71	1	0	94 000,00
Всего	50 228 000,00	51 125 000,00			50 228 000,00

Источник: расчет оценщика

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, вправе привести свое

суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п.30 ФСО-7).

В соответствии с п.30 ФСО7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

Таблица 35. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	50,2
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	40,9
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	59,5

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 36. Итоговая сводная таблица

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС ⁹ , руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:000012:77	11 165 000,00	-	11 165 000,00
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-12	10 661 000,00	1 626 254,24	9 034 745,76
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит.П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-13	1 056 000,00	161 084,75	894 915,25
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-14	16 609 000,00	2 533 576,27	14 075 423,73
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-15	351 000,00	53 542,37	297 457,63
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит.Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-16	7 473 000,00	1 139 949,15	6 333 050,85
Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-17	906 000,00	138 203,39	767 796,61
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-18	646 000,00	98 542,37	547 457,63
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-19	150 000,00	22 881,36	127 118,64
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-20	762 000,00	116 237,29	645 762,71
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-21	87 000,00	13 271,19	73 728,81
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-22	210 000,00	32 033,90	177 966,10
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К),	21 000,00	3 203,39	17 796,61

⁹ При расчете принимаем следующее допущение: право собственности оформлено отдельно на землю, отдельно на улучшения (здания), таким образом, при потенциальной сделке НДС облагаются здания, а земельный участок не облагается.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС*, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-23			
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-24	37 000,00	5 644,07	31 355,93
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-25	94 000,00	14 338,98	79 661,02
Всего	50 228 000,00	5 958 762,72	44 269 237,28

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 23.08.2017 года составляет округленно:

50 228 000

(Пятьдесят миллионов двести двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек

Генеральный директор

ООО «Ваш юрисконсульт»,
оценщик 1 категории

Оценщик 1 категории



Е.Ю.Гладкая

В.Г.Фомин

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков - СМАО.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. - Н.Новгород.: 2014;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014.
4. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015
5. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.
6. А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки), Скидки на торг: реалии кризиса. www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=3000
7. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
8. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

Нормативные и правовые акты

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

16. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
17. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
18. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).
19. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
20. Портал услуг Росрестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

21. Портал Avito.Ru
22. Портал Roszem.Ru
23. Статьи и материалы сайтов Интернета.
24. База данных оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото.1 Земельный участок (1)



Фото.2 Земельный участок (2)



Фото.3 Литер А



Фото.4 Литер Б1-1



Фото.5 Литер Б1-2



Фото.6 Литер Б2



Фото.7 Литер Б3



Фото.8 Литер Б4



Фото.9 Литер Б5



Фото.10 Литер Б6



Фото.11 Литер Б7



Фото.12 Литер Б



Фото.13 Литер б_



Фото.14 Литер В1



Фото.15 Литер В



Фото.16 Литер Ж1



Фото.17 Литер Ж



Фото.18 Литер З



Фото.19 Литер И1



Фото.20 Литер И



Фото.21 Литер К



Фото.22 Литер Л1



Фото.23 Литер Л



Фото.24 Литер П1



Фото.25 Литер П



Фото.26 Литер Т



Фото.27 Литер У1



Фото.28 Литер У2



Фото.29 Литер У



Фото.30 Литер Х



Фото.31 Литер Ц



Фото.32 Литер Ч


ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги Земельных участков под индустриальную застройку

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1.29_ga_p_romnaznacheniya_356228734

★ Участок 1.29 га (промназначения) 3 000 000 ₽

№ 356228734, размещено 1 августа в 10:08 2139 (+7) Купить в кредит





8 937 092-44-24

Написать сообщение

Агентство
Михаил
Подтвержден ✔ 💬
На Avito с марта 2011

Адрес
Волгоградская область, Волжский р-н
Новый Город, пр. им. Ленина






Кадастровый номер 34:28:070****2** проверен Посмотреть отчёт

Площадь: 129 сот.

Адрес: Волгоградская область, Волжский, р-н Новый Город, пр. им. Ленина
Посмотреть карту

12900 кв. м., адрес: г. Волжский, пр. Ленина, 310п.
Кадастровый номер 34:28:070006:257, категория "земли населенных пунктов", разрешенное использование «для сельскохозяйственного производства» (низкий налог). Земельный участок не входит в водоохранную зону р. Ахтуба, до реки ровно 200 метров. Рядом газ, свет, водопровод на Кияковку. Торг уместен.





https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_11.4_ga_promnaznacheniya_240093850

Купить земельный участ... x Участок 3.1 га (промназ... x Участок 11.4 га (промназ... x Участок 100 сот. (промн... x

Надежный | https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_11.4_ga_promnaznacheniya_240093850

Все объявления в Камышине / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

★ Участок 11.4 га (промназначения)

№ 240093850, размещено 14 февраля в 08:27 3019 (+2)

25 000 000 ₽

Купить в кредит >>

8 937 081-42-91

Агентство
 Организация
 Подтвержден
 На Avito с октября 2013

Адрес
 Волгоградская область, Камышин

Площадь: 1140 сот.

Продаю, земельный участок промназначения общей площадью 114 014,5 кв.м. Местоположение: улица Ленина, 5, город Камышин Волгоградская область (координаты 50.113760, 45.411483). Транспортная доступность объекта характеризуется наличием хороших транспортных коммуникаций. Подъезд машин спецтехники, пожарных и медицинских обеспечен. Территория имеет хорошие подъездные пути, кроме того ж/д путь в хорошем состоянии. Объект огорожен кирпичной стеной. Территория обладает развитой инфраструктурой, имеются все виды коммунального обеспечения (канализация, электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, телефонная связь), необходимые для работы предприятия. На территории рассматриваемого района не располагаются производства, дающие вредные выбросы в атмосферу. Стоимость участка договорная, рассматриваем варианты обмена.

КВАРТИРЫ ОТ 2,42 МАНРУБ.

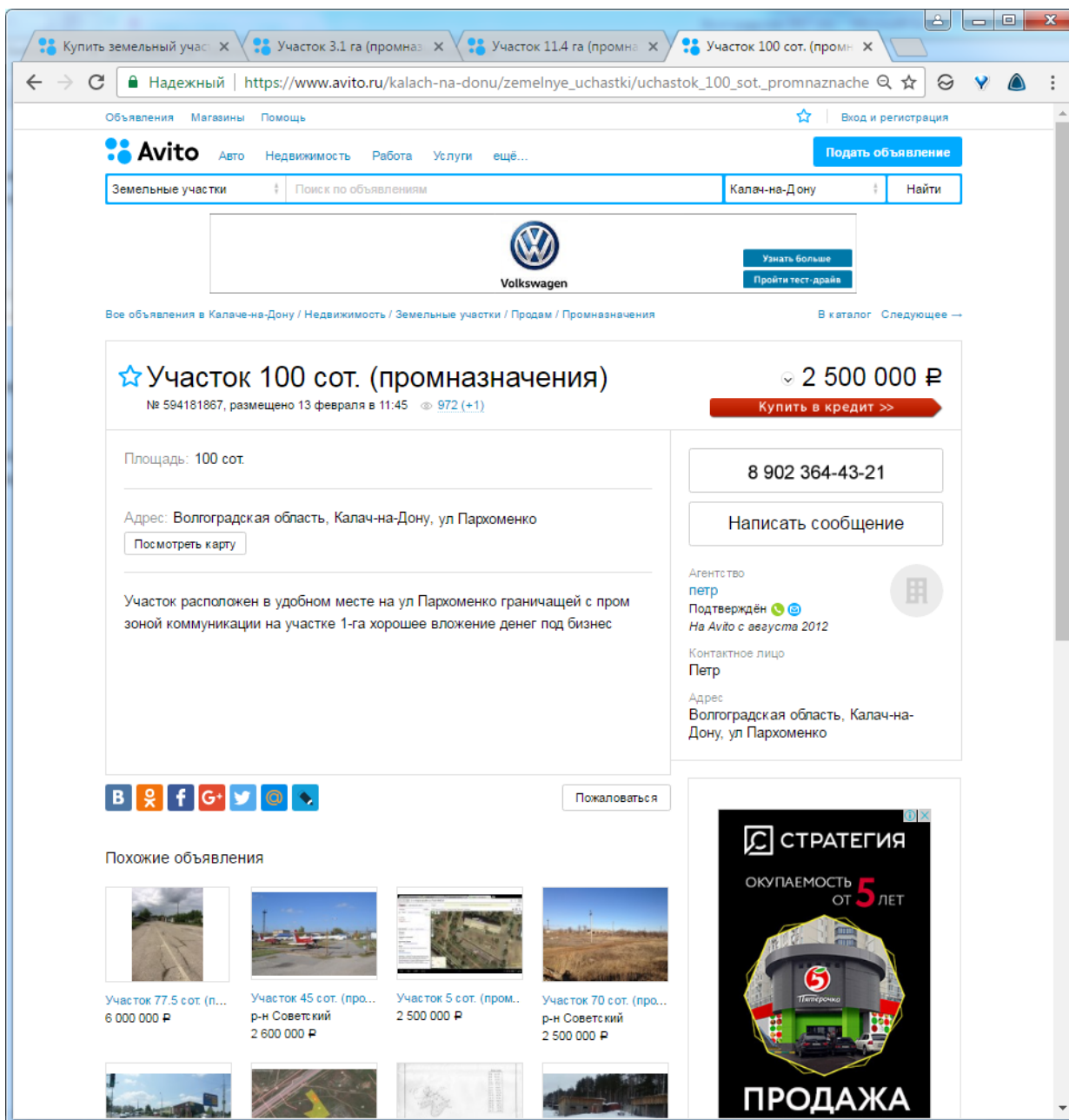
URBAN ГОРОДА ДЛЯ ЖИЗНИ ПАРК С ОЗЕРОМ И ЛЕС РЯДОМ!

ООО «Ивстрой» Проектная декларация на сайте laikovo-gorod.ru

Пошив обуви от 20 т.р.
 Migliori

Вконтакте Оdnoklassniki Facebook Google+ Twitter Email Messenger пожаловаться

https://www.avito.ru/kalach-na-donu/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_594181867



Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_1215_m_358511148

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a production warehouse building. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_1215_m_358511148. The listing title is "Производственно-складское здание, 1215 м²" with a price of "4 200 000 ₺". A yellow button "Купить в ипотеку" is visible. Below the title, it says "№ 358511148, размещено 14 августа в 21:00" and "2031 (+11)".

The main image shows a large, rusted metal building in a snowy field. To the right of the image, there is a contact number "8 927 253-74-81" and a button "Написать сообщение". Below this, the agent's information is shown: "Агентство Михаил", "Подтверждён", "На Avito с октября 2012", and "Адрес: Волгоградская область, Камышин, ул. Коммунальная, 11".

Below the main image are three smaller thumbnail images. Underneath them, it says "Кадастровый номер 34:36:000****6** проверен" and a button "Посмотреть отчёт". The area is divided into sections: "Площадь: 1215 м²" and "Адрес: Волгоградская область, Камышин, ул. Коммунальная, 11" with a "Посмотреть карту" button.

The main text of the listing reads: "продаю здание производственно-складское размером 67,5x18,0м (1215 кв.м.) или его правую часть размером 42,0x18,0м. (756 кв.м.) Стены и покрытие здания-из утепленных панелей. Каркас панелей из бруса, с двух сторон листовая сталь и толь, между ними минвата. С внутренней стороны стены обложены кирпичом на высоту 4м. В здании кран-балка г/п 3,2тн. К зданию примыкает со стороны фасада и правого торца земельный участок площадью 3500 кв.м. За правым торцом здания в ограждении дополнительные ворота, выезд на дорогу. Адрес-Камышин, ул. Коммунальная, 11 (район комбината благоустройства, мед. училища)."

On the right side of the listing, there are two advertisements. The first is "Строим здания быстро и надежно!" from ksr-russia.ru, featuring a 3D rendering of a building's steel frame. The second is "Автономное отопление" from ZZZ, featuring an image of a boiler and text: "Будь независим от коммунальных систем. Контролируй расходы за ото...". At the bottom right, there is another advertisement for "Мобильные бани под ключ".

https://www.avito.ru/novoanninskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_5700_m_1197183286

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a production base. The main title is "Производственная база, 5700 м²" with a price of "1 800 000 Р". The listing includes a large photo of a brick building with a green roof and a smaller gallery of images below it. To the right of the main photo, there is a sidebar with details: "Агентство: собственник", "На Avito с июня 2014", "Контактное лицо: Женя", and "Адрес: Волгоградская область, Новоаннинский, ул Крестьянская". Below the main photo, there is a section for the cadastral number "34:19:100*****" with a "Посмотреть отчёт" button. Further down, the area "Площадь: 5700 м²" and "Адрес: Волгоградская область, Новоаннинский, ул Крестьянская" are shown with a "Посмотреть карту" button. A detailed description follows: "Производственная база 5700 м.кв. с постройками на территории. Административное помещение 32,4 м.кв. Здание гаражей 172,4 м. кв. Недостроенное административное здание 296,5 м.кв. Здание гаража 458,9 м.кв. Свет в наличии. Все вопросы уточняйте по телефону. Возможен торг." On the right side of the page, there are two promotional banners. The top one is for "Своя Квартира за 18709 руб/мес" from A101, mentioning a price of 2.95 million rubles and a 6.75% mortgage rate. The bottom one is for "Клинкерная плитка" (clay tiles) from mosklinker.ru, featuring a photo of various tile samples.

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/svezhaya_baza_iz_9_obektov_13641_m_1210515245

Свежая База из 9 объектов, 13641 м² 42 000 000 ₹

№ 1210515245, размещено 10 августа в 21:58 457 (+17) Купить в ипотеку

8 927 514-95-94

Агентство
Компания
 Подтверждён На Avito с апреля 2011

Контактное лицо
 Собственник

Адрес
 Волгоградская область, Волгоград р-н Кировский, ул Шаблиевская, 1д

Площадь: 13641 м²

Адрес: Волгоград, р-н Кировский, ул Шаблиевская, 1д Посмотреть карту

Продается производственная база бывшая КОНДИТЕРСКАЯ ФАБРИКА СЛАВЯНКА
 адрес: г. Волгоград, ул. Шаблиевская, 1д
 Фабрика располагается на участке земли площадью 2.3 га.
 3 Подъездных пути к Базе

Здания Свежие, построены с 1995- 2007г
 На территории фабрики ВСЕ коммуникации:
 - Газ - три ГРП Лимит по газу 1,5млн м3 в месяц
 - Вентиляция

Дом из бруса из Костромы недорого! ×
 drev-home.ru

Ридеко Директ

https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheni_e_9719.4_m_833340866

Надежный | https://www.avito.ru/uryupinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheni_e_9719.4_m_833340866

Все объявления в Урюпинске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

★ Производственное помещение, 9719.4 М² 20 000 000 ₽
 Купить в ипотеку

№ 833340866, размещено 2 августа в 18:05 1530 (+5)

8 937 566-99-01
 Написать сообщение

Агентство
Аднан
 Подтверждён
 На Avito с ноября 2012

Адрес
 Волгоградская область, Урюпинск, ул Штеменко д. 47 корп. 2

Кадастровый номер 34:38:020****2** проверен

Площадь: 9719.4 м²

Адрес: Волгоградская область, Урюпинск, ул Штеменко д. 47 корп. 2

два пролёта шириной – 24,0 м, длиной – 200,0 м, высота - 12,0 м);
 на земельном участке – 13293 кв. м;
 имеется водопровод, канализация, электроснабжение – 1-2 Мвт;
 газопровод, подвесные кран-балки г/п - 3т.

Тинькофф Банк
 Кредитная карта Тинькофф Платинум
 ✓ До 300 000 Р
 ✓ Ставка от 15%
 ✓ Вернем до 30%
 ✓ Решение за 2 минуты
 Оформить за 5 мин.

26-27 августа
BLOCKCHAIN WEEKEND
 DIGITAL OCTOBER

Аренда

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_924140739

Складское помещение, 2000 м²

№ 924140739, размещено 17 августа в 12:40 [729 \(+11\)](#)

100 Р в месяц за Залог 10

[Купить в ипотеку](#)

8 909 377-08-88

Агентство

Подтвержден На Avito с марта 2011

Адрес
Волгоградская область, Камышин, Ленина, 5

Площадь: 2000 м²; Класс здания: с

Адрес: Волгоградская область, Камышин, ул. Ленина, 5 [Посмотреть карту](#)

1. Сдаю в аренду или продаю отапливаемое складское помещение общей площадью - 2000 кв. м, расположенное по адресу: г. Камышин, ул. Ленина, 5. Высота потолков - 7.7 м, охраняемая территория. Арендная плата - 100 руб./кв. м.
2. Сдаю помещение свободного назначения площадью около 1100 кв. м, расположенное по адресу: г. Камышин, ул. Ленина, 6В. Подключены все коммуникации, рядом находится Камышинский технологический институт. Идеально подойдет для бюджетного кафе, офиса, склада или небольшого

ЛАЙМ
жилой дом

СОЧНЫЙ
БИЗНЕС КЛАСС

МЕТРО «АЛЕКСЕЕВСКАЯ»

СКИДКА
до 900 000 руб.

Застройщик ООО «ЭКС»
Скидка 3% при 100% оплате.
Проект декларация на сайте www.lime-dorm.ru

Помещения свободн. назначения

mitino.life

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_799293823

Офисно-производственная база 150 € в месяц за м²

Дарья 8 960 878-00-22 Написать сообщение

Агентство
Дарья
 Подтвержден
 На Avito с декабря 2013

Адрес
 Волгоградская область, Волгоград р-н Советский, ул Казахская, 43к

Площадь: 350 м²

Адрес: Волгоград, р-н Советский, ул Казахская, 43к [Посмотреть карту](#)

Объект – офисно - производственная база, в состав базы входит:

- Офисные помещения 3 этажа, свободные площади на 1 эт. и 3 эт. - от 12,5 кв.м.; 18,4 кв.м.; 26,2 кв.м.; 38,2 кв.м. - до 150 кв.м. и более. Стоимость арендной платы 1 кв.м. - 280 руб. (Электроэнергия не входит в стоимость)
- !! Вашему Вниманию!!!
- Готовый к работе гараж площадью 108 кв.м., печка есть, грузоподъемных механизмов нет и в комплексе офисное помещение
- Гаражные боксы, площадью – 467,5 кв.м., с отоплением, стоимость аренды 1 кв.м. – 150 руб. (нет кран-балки, хороший бетонный пол, пушки отопит, подойдет для склада)
- 2 больших Ангара, под большегрузные машины
- Складские помещения, здание польского склада, 1-этажное, площадью – 1601,3 кв.м., стоимость аренды 1 кв.м. – 100 руб. для склада (холодное помещение, для склада, то что можно хранить во время холодов)
- Открытые промплощадки, расположенные на земельном участке, стоимость аренды 1 кв.м. – 50 руб.

Аренда помещений под производство
 7811178.ru/Аренда-Помещений

Рябенко Директ

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_718695401

Все объявления в Михайловке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение В каталог Следующее →

★ Складское помещение свободного назначения

100 ₽ в месяц за м² Без залога
Купить в ипотеку

№ 718695401, размещено 11 августа в 22:38 702 (+8)

8 961 670-39-20

Написать сообщение

Агентство
Дмитрий
 Подтвержден ✔
На Avito с сентября 2013

Адрес
 Волгоградская область, Михайловка,
 Ленина ул, 205а

Все о блокчейне за 2 дня

Все о блокчейн-технологии. База, оптимизация бизнеса, инвестиции, кейсы (18+)

Эффективное средство от клопов! ×
 otklopov.com

www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936

КОРПОРАТИВНЫЕ МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ

Дефолты | Новости | Обзоры | Рейтинги | Календарь | Калькулятор
Глоссарий | Поиск эмитентов | Поиск агентов | Анализ истории

Анкета выпуска

Выпуск: ОФЗ-46020-АД (в обращении) Эмитент: [Минфин РФ](#)

Общие сведения Организаторы Купоны Выкуп Амортизация Размещение Котировки Доходность Календарь

ВЫПУСК

Наименование:	Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020
Состояние выпуска:	в обращении
Данные госрегистрации:	№46020RMFS от 09.02.2006, Минфин
ISIN код:	RU000A0GN9A7
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	135 000 000
Объем эмиссии:	135 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	62 038 893
Объем в обращении:	62 038 893 000 RUB
Период обращения, дней:	10948

РАЗМЕЩЕНИЕ

Дата начала размещения:	15.02.2006
Дата окончания размещения:	15.02.2006
Дата рег. отчета об итогах:	15.02.2006

ПОГАШЕНИЕ - Амортизация

Дата начала погашения:	09.08.2034
Дата погашения:	06.02.2036
Дней до погашения:	6742
Дюрация по Макколею, дней:	3678

КУПОН - Фиксированный

Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	24 (60)
Дата выплаты купона:	14.02.2018
Размер купона, % годовых:	6,9
НКД:	1,13 RUB

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (22.08.2017)

Цена срязв. чистая, % от номинала:	90,302 (+0,0350)
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	8,086 (-0,0040)
Объем торгов за неделю:	453 159 RUB

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).

	<p style="font-size: small;">Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 1-й Матвеевский проезд, д. 10 г. Москва, 125390 Тел: 495 047-10-10 info@absolut.ru www.absolut.ru</p>
<p>ПОЛИС № 022-073-000384/16 страхования ответственности оценщика</p>	
<p><i>Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000384/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.</i></p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Гладкая Елена Юрьевна</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.</i>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<p>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.</p>
<p>Страховщик: ООО "Абсолют Страхование" Начальник Управления Комплексных продаж на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.</p> <p style="text-align: center;"><i>(Милорадова Т.М.)</i></p> <p>М.п. «05» октября 2016г.</p>	<p>Страхователь: Гладкая Елена Юрьевна</p> <p style="text-align: center;"><i>(Гладкая Е.Ю.)</i></p> <p>«05» октября 2016г.</p>

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

29 октября 2007 года
дата включения в реестр

941
№ согласно реестру

Гладкая Елена Юрьевна

паспорт 4501 711394, выдан ОВД «Ховрино»
г. Москвы 20.11.2001 г., код подразделения 772-019,
зарегистрирована: г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 16, кв. 40

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»





Н.Н.Бабичева



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка *№ 512*
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО "Ваш юрисконсульт" Гладкой Е.Ю.** о том, что **Гладкая Елена Юрьевна** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков «29» октября 2007 г. за регистрационным № 941.

Генеральный директор НП «СМАОс»



[Handwritten signature]
Н.Н. Бабичева



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 665



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426690

Настоящий диплом выдан Сладкой Елене Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 октября 2002 г. по 23 апреля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Масковском государственном педагогическом университете (наименование государственного учреждения (подразделения) государственного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки специалистов в области профессионального образования (наименование специальности, направления, специальности, дисциплины, предмета)

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 апреля 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Сладкой Елены Юрьевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости недвижимости (бизнеса) (специальность)

Сладкой Елены Юрьевны (фамилия, имя, отчество)



Представитель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор) Мас

Город Москва 2003



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Елене Юрьевне Гладкой (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете технологий и дизайна им. К.Г. Разумовского (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) по программе "Учечные занятия" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Выдаваемые дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговая комплексная экзамен</u>		<u>лично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) КМТ (наименование предприятия, организации, филиала)

выполнил(а) подготовил(а) работу на тему КМТ (наименование темы)

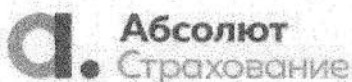
Город Москва год 2012

Директор (директор)

Секретарь

Регистрационный номер 5559

Росстат, МПФ, Москва, 2012.



Страхователь с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Мадригальский переулок, д. 10, стр. 1
 125080, г. Москва, Россия
 Тел: +7 (495) 587-18-98
 e-mail: info@absolut.ru
 www.absolut.ru
 ИНН: 7707170835
 ОГРН: 770507081

ПОЛИС № 022-073-000385/16

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000385/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фомин Василий Георгиевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.

Страховщик:
 ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №39/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич

М.П. (Милорадова Т.М.)
 «05» октября 2016г.

(Фомин В.Г.)
 «05» октября 2016г.





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка № 511
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО "Ваш юристконсульт" Гладкой Е.Ю.** о том, что **Фомин Василий Георгиевич** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков «16» ноября 2007 г. за регистрационным № 1000.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2108-17



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Жашину Василию Сергеевичу (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 "октября" 2012 г. по 16 "октября" 2012 г. ^(наименование программы дополнительного профессионального образования) повысил(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете экономики и управления им. Г.С. Плеханова образовательного учреждения (полное наименование профессионального образователя) по программе "Бюджетный менеджмент" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Обучательные дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговая комплексная экзамен</u>		<u>отлично</u>

Проех(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва 100 _____ 2012

 (наименование должности)

 (наименование должности)



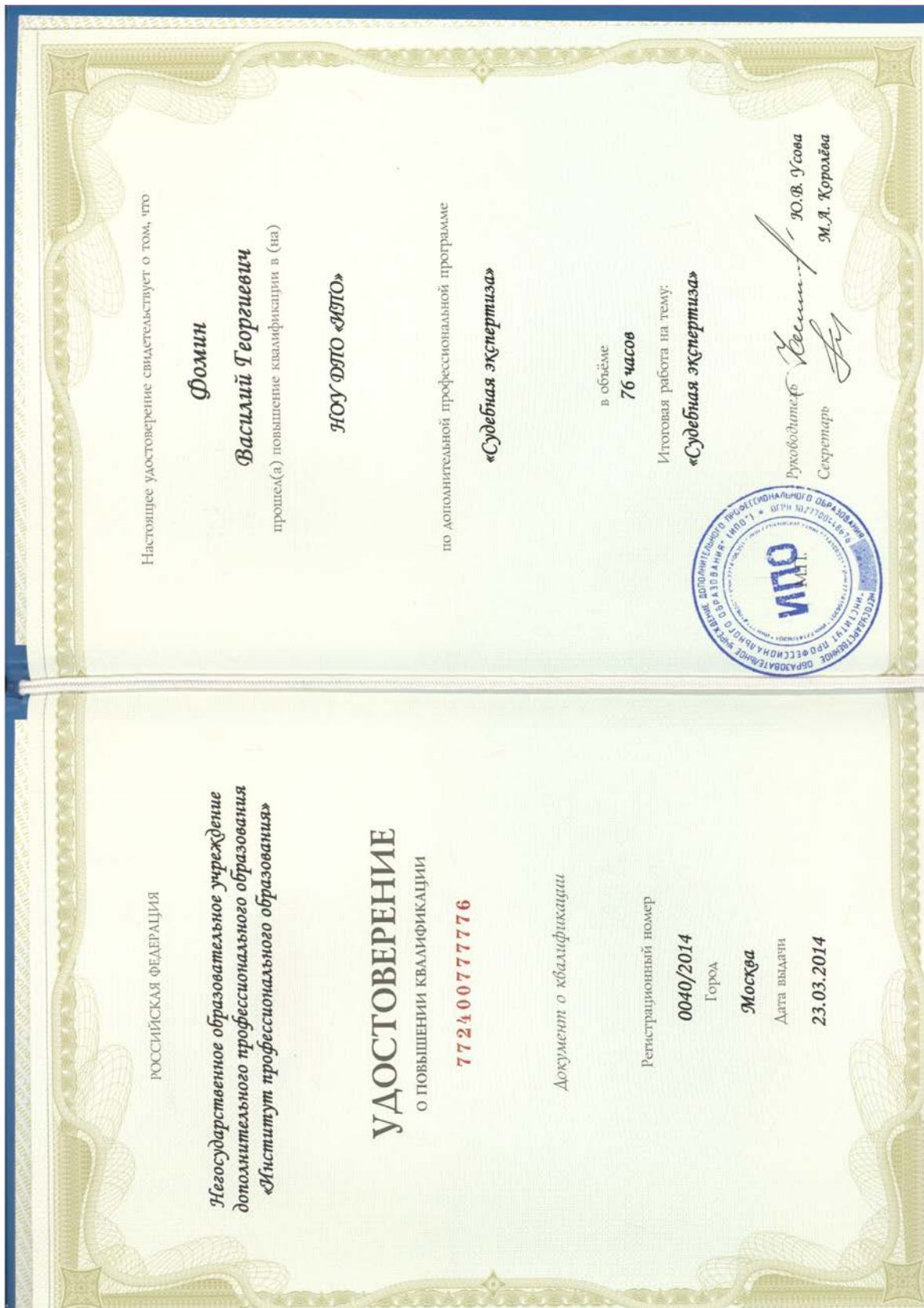
 (наименование должности)

 (наименование должности)

Регистрационный номер 5571



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации





Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Магистральный тупик, д. 5А, г. Москва, 123290 +7 495 997-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178835 КПП 774401001

ПОЛИС № 022-073-000300/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000300/16 от 01.09.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2016 г. по «10» сентября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляют оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.09.2016г.

Страховщик:
 ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности № 391/16 от 18.08.2016г.

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

М.п. (Игорь М. М.)
 «01» сентября 2016г.

М.п. "Ваш юрисконсульт" (Е.Ю. Е.Ю.)
 «01» сентября 2016г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 15035, Россия, г. Москва,
Космополитическая наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

БИИ от 18.08.2017

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 92 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	12 242 000,00
2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-12	9 378 062,24
3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-13	928 675,24
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-14	14 609 721,41
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-15	308 872,86
6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-16	6 573 272,77
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-17	796 605,65
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-18	568 438,00
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-19	131 626,01
10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-20	669 865,84
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-21	76 431,17
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-22	184 930,94
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-23	18 889,17
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-24	32 706,24
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-25	82 902,46

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Б/н
от 18.08.2017

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Дополнительному соглашению № 92
к Договору № ПИФ-150311-3
об оценке имущества, составляющего паевой
инвестиционный фонд от 15.03.2011).

Ответ на запрос

В ответ на Ваш устный запрос от 18 августа 2017 года сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а так же Технические паспорта объектов оценки, договор аренды по объекту оценки (в соответствии с заданием на оценку) не изменились.

Просим считать их актуальными, достоверными и использовать их для оценки имущества по Дополнительному соглашению № 92 от 18 августа 2017 года к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011.


Приложение:

1. Кадастровая справка от 12 января 2017 года о кадастровой стоимости земельного участка кадастровый номер **34:36:00 00 12:0077**.
2. Дополнительное соглашение № 3 от 26 декабря 2016 года к Договору аренды № 16-2014К от 29 января 2014 года.

С уважением,
Генеральный директор
АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ»



Ефимов М.В.

РОССИЙСКАЯ  ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.


Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47.4 кв.м..
Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-25

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-861

Регистратор:  / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 9495.14

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ОйраФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. 11),
назначение: прочее. Площадь: общая 176.6 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц.
Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-15

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-803

Регистратор: / Астафьев Ю.Ю.

34 АА № 949-19

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными
пристройками (лит. У,У1,У2), назначение: Производственное. Площадь: общая 8353.2 кв.м.
Инвентарный номер: 8313. Литер: У,У1,У2. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Росси́я, Волгоградская обл., г. Кумьшин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-14

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-802

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949513

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит.Х),
назначение: прочее, Площадь: общая 43.7 кв.м., Инвентарный номер: 8313. Литер: Х
Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-21

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-809

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949533

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
от 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с
металлической пристройкой (Лит. П,П1), назначение: Складское. Площадь: общая 864.5
кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П,П1. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-13

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
от 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-801

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949 313

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер"

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м.
Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-24

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
00.10.0000

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949515

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированное
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038 от
02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение:
Административное. Площадь: общая 3230.1 кв.м., Инвентарный номер: 8313. Литер: А.
Этажность: 3.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-12

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-755

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 950345

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками
смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая
512.4 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж,Ж1,Ж2. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-18

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-806

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 9495-18

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных - материалов (Литера -
З), назначение: Складское. Площадь: общая 101.7 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: З.
Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-19

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-807

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949522

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
 недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
 "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
 Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
 02.06.2009 г.
 Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
 доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038 от
 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
 за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
 "Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
 Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной
 конструкция (Литера - И,И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м..
 Инвентарный номер: 8313. Литер: И,И1. Этажность: 1.
 Адрес (местоположение):
 Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
 34-36-01/01-236/2002-20

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-808

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949520

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 00.10.2000 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит.К),
назначение: прочее. Площадь: общая 12.6 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: К
Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-23

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/038/2009-859

Регистратор: Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949523

РОССИЙСКАЯ  ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038 от
02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной
кирпичной пристройкой (литера - Л,Л1), назначение: прочее. Инвентарный номер: 8313.
Литер: Л,Л1. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-22

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-858

Регистратор:  / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 849521

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038 от
02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность


Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Земельные участки
других промышленных предприятий. Площадь: 64502 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34:36:00 00 12:0077

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-862

Регистратор: Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 949516

РОССИЙСКАЯ  ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.


Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной
пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной
пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6), назначение:
Производственное. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б,Б1-Б6.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-16

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-804

Регистратор:  / Астафьев Ю. Ю.

34-34-04/035/2009-804

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные
Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от
02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила
доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038
от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера-
В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708.5 кв.м.. Инвентарный номер:
8313. Литер: В,В1. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-17

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделала запись регистрации № 34-34-04/035/2009-805

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949584

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области

полное наименование органа регистрации прав

"12" января 2017 г.

№3434/300/17-5041

На основании запроса от 11.01.2017, поступившего на рассмотрение 12.01.2017, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	34:36:000012:77
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	30173390.58
Дата утверждения кадастровой стоимости:	19 ноября 2015 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	27 октября 2015 г., № 46-н
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	27 ноября 2015 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2015 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	А.А. ГРЕБЕННИКОВА
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.1

"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61700

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10																				
4	Номер кадастрового квартала:	34:36:000012																								
5	Предыдущие номера:		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	06.03.2003																					
7																										
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:	—																								
9	Адрес (описание местоположения):	обл. Волгоградская, г. Камышин, ул. Нижняя, 112																								
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов																								
11	Разрешенное использование:	Промышленная деятельность																								
12	Площадь:	64502 кв. м																								
13	Кадастровая стоимость:	30173390,58 руб.																								
14	Система координат:	местная СК г. Камышин																								
15	Сведения о правах:	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель:</td> <td>Вид права, номер и дата регистрации</td> <td>Особые отметки</td> <td>Документ</td> <td>Адрес для связи с правообладателем</td> </tr> <tr> <td>Владельцы инвестиционных паев</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствуют.</td> </tr> <tr> <td>Закртого паевого инвестиционного фонда</td> <td>общая долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009</td> <td>Размер доли: 1/1</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>недвижимости "Инженер"</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					Правообладатель:	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	Владельцы инвестиционных паев				Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствуют.	Закртого паевого инвестиционного фонда	общая долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009	Размер доли: 1/1	—		недвижимости "Инженер"				
Правообладатель:	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем																						
Владельцы инвестиционных паев				Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствуют.																						
Закртого паевого инвестиционного фонда	общая долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009	Размер доли: 1/1	—																							
недвижимости "Инженер"																										
16	Особые отметки:	—																								
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус 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:	—																								

(полное наименование должности)



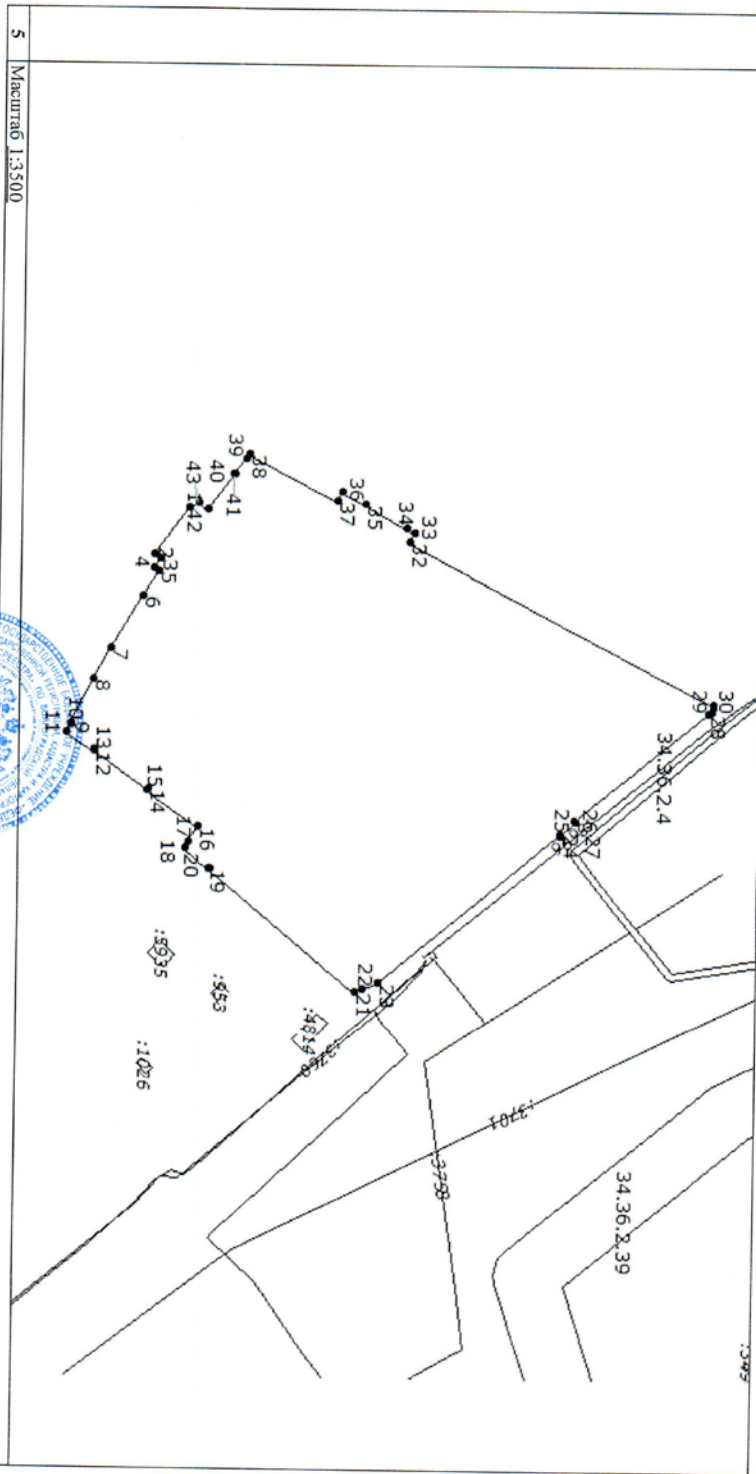
ИНЖЕНЕР I КАТ.
Е.В. КРАМЦЕВА
(инициалы, фамилия)

"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.2

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



(полное наименование должности)



(подпись)

ИНЖЕНЕР I КАТ,

г.в. Кувшинова

(инициалы, фамилия)

"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.3

1	Кадастровый номер: 34:36:000012:77	2	Лист № 3	3	Всего листов: 10
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях	Характеристика части			
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	4	
1	1	1	1282	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - . Публичный сервитут. Постановление Администрации г.Камышина от 05.12.2002 № 1290-п	
2	2	2	484	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - . Публичный сервитут. Постановление Администрации г.Камышина от 05.12.2002 № 1290-п	
3	4	4	64502	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - . Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановление Администрации г.Камышина от 05.12.2002 № 1290-п	
4	—	—	всё	Иные ограничения (обременения) прав Управляющая компания "ЮграФинанс"	

 (полное наименование должности)

 ФИО КРАУЦЕНА
 (инициал, фамилия)

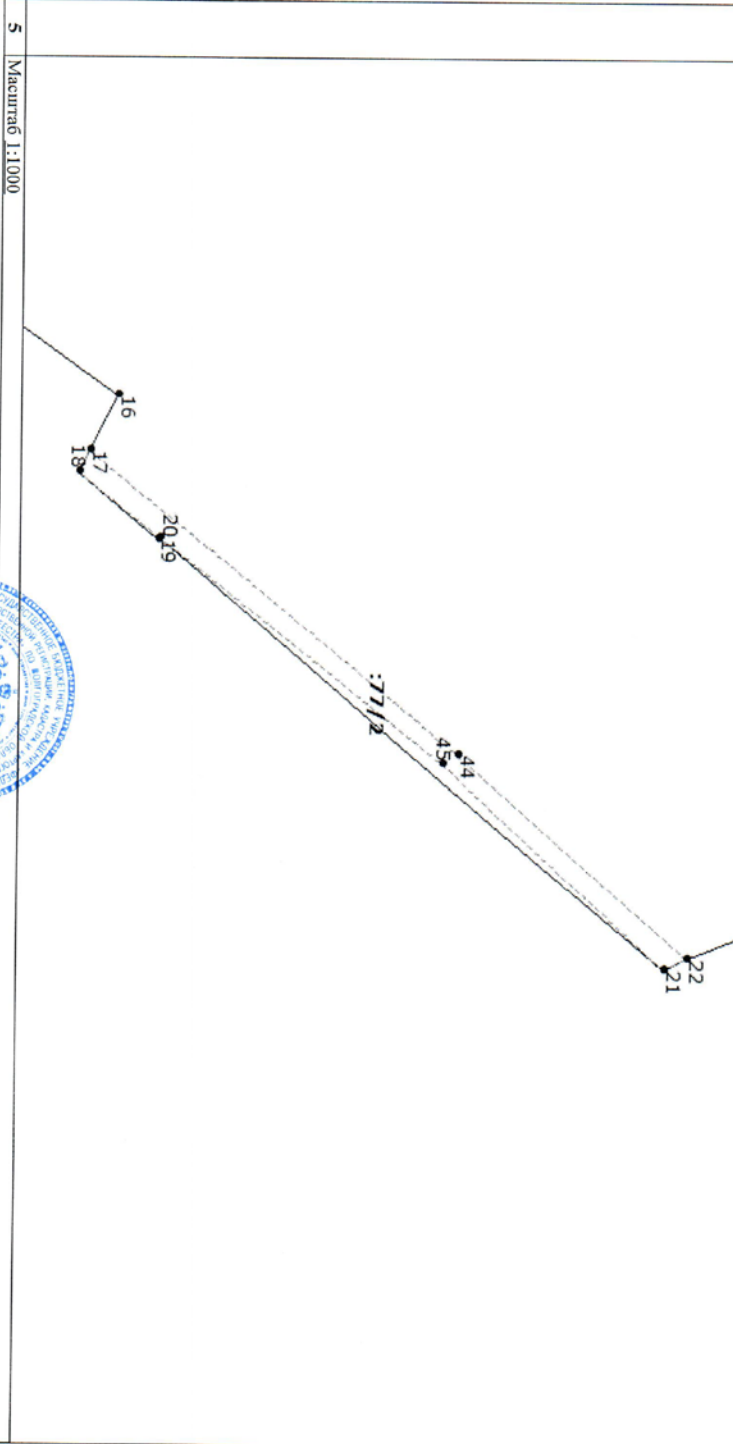


"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.4

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 4	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 34:36:000012:77/2				



5 Масштаб 1:1000

ИНЖЕНЕР 1 КАТ

Е.В. КРИЦЕВА (инициалы, фамилия)

(полное наименование должности)

№ 23 М.Д. (подпись)

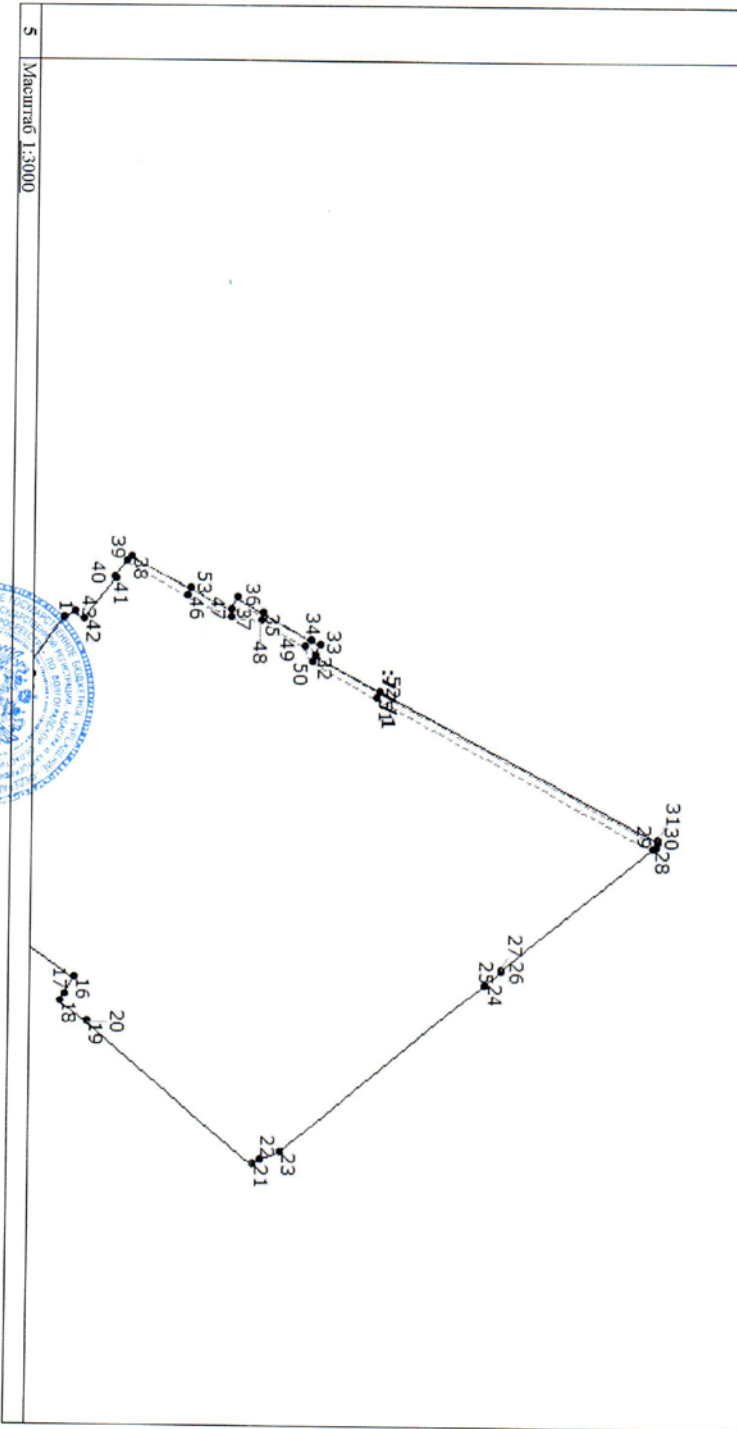


"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.4

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 5	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 34:36:000012:77/1				



(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

ИНЖЕНЕР I КАТ

Е.В. КРАВИЦА

"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 34:36:000012:77		Лист № 6		Всего листов: 10		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	1	2	125° 36'	34,19	6	7	8
2	2	3	36° 20'	4,22	—	—	—
3	3	4	122° 14'	6,56	—	—	—
4	4	5	36° 52'	3,25	—	—	—
5	5	6	122° 22'	18,12	—	—	—
6	6	7	120° 8'	35,85	—	—	—
7	7	8	118° 37'	21,30	—	—	—
8	8	9	116° 8'	29,74	—	—	—
9	9	10	51° 20'	0,64	—	—	—
10	10	11	123° 9'	5,85	—	—	—
11	11	12	34° 44'	20,32	—	—	—
12	12	13	289° 52'	0,88	—	—	—
13	13	14	34° 53'	39,25	—	—	—
14	14	15	120° 58'	1,17	—	—	—
15	15	16	36° 3'	36,80	—	—	—
16	16	17	116° 24'	10,53	—	—	—
17	17	18	116° 27'	4,20	—	—	—
18	18	19	40° 8'	17,92	—	—	—
19	19	20	339° 27'	0,43	—	—	—
20	20	21	40° 19'	114,76	—	—	—
21	21	22	337° 1'	4,43	—	—	—
22	22	23	337° 4'	10,50	—	—	—
23	23	24	319° 54'	139,94	—	—	—
24	24	25	63° 26'	0,67	—	—	—
25	25	26	316° 39'	12,24	—	—	—



ИНЖЕНЕР I КАТ,
Е.В. КРАШЕНОВА
(инициалы, фамилия)

(подпись и наименование должности)

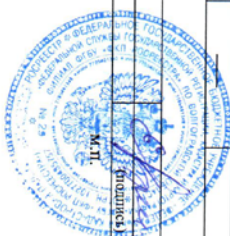
"15" февраля 2016 г. № 34.3/4/300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

1		Кадастровый номер: 34.36:000012:77		2		3	
Описание местоположения границ земельного участка		Лист № 7		Всего листов: 10			
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
26	26	27	225° 0'	0.42	—	—	—
27	27	28	320° 23'	102.50	—	—	—
28	28	29	320° 20'	1.60	—	—	—
29	29	30	286° 4'	2.60	—	—	—
30	30	31	285° 57'	1.75	—	—	—
31	31	32	207° 54'	205.15	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
32	32	33	295° 41'	5.77	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
33	33	34	209° 22'	5.22	—	—	—
34	34	35	209° 24'	29.20	—	—	—
35	35	36	209° 24'	15.51	—	—	—
36	36	37	117° 19'	6.75	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
37	37	38	207° 46'	59.45	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
38	38	39	127° 27'	3.60	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
39	39	40	127° 25'	10.88	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
40	40	41	18° 26'	0.63	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
41	41	42	126° 27'	27.10	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
42	42	43	215° 58'	6.30	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует
43	43	1	156° 13'	6.45	—	34.36:000012:5958	Адрес отсутствует

ИНЖЕНЕР И. КАЛ
 (полное наименование должности) И. В. КРУМЦЕВА
 (инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-6/700

1		2		3	
Катастровый номер: 34:36:000012:77		Лист № 8		Всего листов: 10	
Описание поворотных точек границы земельного участка					
4	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
		X	Y		
	1	16683.50	13338.20	4	0.10
	2	16663.60	13566	—	0.10
	3	16667	13568.50	—	0.10
	4	16663.50	13574.05	—	0.10
	5	16666.10	13576	—	0.10
	6	16656.40	13591.30	—	0.10
	7	16638.40	13622.30	—	0.10
	8	16628.20	13641	—	0.10
	9	16615.10	13667.70	—	0.10
	10	16615.50	13668.20	—	0.10
	11	16612.30	13673.10	—	0.10
	12	16629	13684.68	—	0.10
	13	16629.30	13683.85	—	0.10
	14	16661.50	13706.30	—	0.10
	15	16660.90	13707.30	—	0.10
	16	16690.65	13728.96	—	0.10
	17	16685.97	13738.39	—	0.10
	18	16684.10	13742.15	—	0.10
	19	16697.80	13753.70	—	0.10
	20	16698.20	13753.55	—	0.10
	21	16785.70	13827.80	—	0.10
	22	16789.78	13826.07	—	0.10
	23	16799.45	13821.98	—	0.10
	24	16906.50	13731.85	—	0.10
	25	16906.80	13732.45	—	0.10
	26	16915.70	13724.05	—	0.10

ИНЖЕНЕР Е. В. КРАУЦЕВА

К. А. Т.

(полное наименование должности)

(подпись, фамилия)



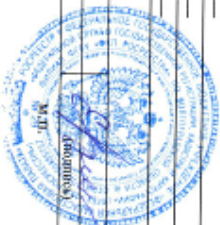
"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61/700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

1				2	3
Кадастровый номер: 34:36:000012:77				Лист № 2	Всего листов: 10
Описание поворотных точек Границы земельного участка					
Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y	Z		
27	16915.40	13723.75	—	—	0.10
28	16994.37	13658.40	—	—	0.10
29	16995.60	13657.38	—	—	0.10
30	16996.32	13654.88	—	—	0.10
31	16996.80	13653.20	—	—	0.10
32	16815.50	13557.20	—	—	0.10
33	16818	13552	—	—	0.10
34	16813.45	13549.44	—	—	0.10
35	16788.01	13535.11	—	—	0.10
36	16774.50	13527.50	—	—	0.10
37	16771.40	13533.50	—	—	0.10
38	16718.80	13505.80	—	—	0.10
39	16716.61	13508.66	—	—	0.10
40	16710	13517.30	—	—	0.10
41	16710.60	13517.50	—	—	0.10
42	16694.50	13539.30	—	—	0.10
43	16689.40	13535.60	—	—	0.10
44	16750	13790.40	—	—	0.10
45	16747.35	13792.10	—	—	0.10
46	16748.05	13526.20	—	—	0.10
47	16771.45	13537.80	—	—	0.10
48	16786.80	13539.50	—	—	0.10
49	16809.75	13552.60	—	—	0.10
50	16813.85	13560.40	—	—	0.10
51	16848.20	13580	—	—	0.10
52	16850	13576.50	—	—	0.10

(Подпись и наименование должности)



(подпись, фамилия)

ИНЖЕНЕР I КАТ.

Е.В. КРАУЦЕНГА

"13" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

1		Кадастровый номер:	34.36:000012:77		2	Лист № 10	3	Всего листов: 10
		Описание поворотных точек границы земельного участка						
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности			Особые отметки (точность определения)		
	X	Y						
1	2	3	4			5		
53	16749.94	13522.20	—			0.10		

Инженер I кат. **Е.В. АРДАЦЕВА**
 (подпись)
 (полное наименование должности)



СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО. Жирно-молочное производственное предприятие. Термо

Дочернее общество "Камышинский
 машиностроительный завод" ОАО
 "Волгоградский тракторный завод"

Административно-бытовой корпус
 Лит.А

Г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

 ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

№ 1
Камаринское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *Административное - Белицкой корпус мн 8*
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « *02* » *02* 200*2* г.

район *Волгоградский округ*
город (пос.) *Камаринск*
улица (пер.) *Григорьева, 41Б*

Григорьев
В.В. Водикова
инвентарный № *83/3*



Код. н : 34:36:000012:0074:18:415:002:000098890:0001

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

РЕЕСТРОВЫЙ №: *1603-1*) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, иной организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего принадлежность записи
<i>15.08.06.</i>	<i>ЗАО "Земельно-арендаторское управление с/х производств "Саратов"</i>	<i>С/х производств "Саратов" 25.14.2006. № 210/05 от 06.08.06 г.г. регистрационная служба от 11.01.2005.</i>	<i>10</i>	<i>[подпись]</i>

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка					Незастроенная площадь	
по документам	факт.	застроен.	земельный участок	освоенная	прочая	гектары
	<i>64740</i>	<i>14156.0</i>	<i>49752.9</i>		<i>59270.1</i>	
	<i>64745</i>	<i>14136.0</i>	<i>49758.9</i>		<i>30830.1</i>	

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Высота этажа	Конструкция	Отопление			Центральное отопление	Ванна	Газоснабж.	Электроснабжение	Лифты-ств.
		от ТЭЦ	от индивидуальной котельной	от АГВ					
<i>54.40.1</i>									
<i>54.40.2</i>									
<i>54.40.3</i>									

[Official stamp and signature]

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения лит. « А »

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназначен для помещений								Итого по кварт. этажу, строна.	Высота помещений	
						Жилая				Кантор.						
						основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая			
	А	1	1	1	коридор						150,5					
				2	основная						16,7					
				3	— " —						11,2					
				4	вспомогат.						4,3					
				5	основная						25,4					
				6	кантор.						1,2					
				7	основная						34,8					
				8	душе						0,8					
				9	кантор.						0,9					
				10	— " —						0,9					
				11	кабинет						23,3					
				12	— " —						10,9					
				13	— " —						10,8					
				14	— " —						12,7					
				15	— " —						12,4					
				16	коридор						27,4					
				17	кантор.						3,4					
				18	кантор.						3,5					
				19	основная						12,9					
				20	коридор						4,3					
				21	кабинет						12,8					
				22	— " —						25,3					
				23	— " —						10,3					
				24	— " —						7,1					
				25	— " —						7,5					
				26	кантор.						1,5					
				27	— " —						1,5					
				28	коридор						4,0					
				29	основная						21,5					
				30	кабинет						14,5					

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназнач. для коммунальн.								Итого по кварт., этажу, строению	Всего помещений
						ЖИЛАЯ				НЕЖИЛАЯ					
						основная	вспомогател-ная	техническая	иная	основная	вспомогател-ная	техническая	иная		
	А	1	1	37	коридор					2,9					
				38	"					2,5					
				39	кабинет			11,9							
				39	кабинет					1,2					
				35	"					4,5					
				36	"					4,9					
				34	"					3,8					
				38	комн. к.л.					14,0					
				39	основное					190,1					
				40	"					20,1					
				41	кладовая					5,3					
				42	"					4,3					
				43	коридор						3,0				
				44	балкончик					4,2					
				45	"					1,6					
				46	"					0,3					
				44	"					5,7					
				48	комн. к.л.					14,1					
				49	шкафчик						1,3				
				50	основное					6,3					
				51	"					6,5					
				52	санузел						1,3				
				53	"						1,5				
				54	"						6,0				
				55	"						1,1				
				56	переходное					12,8					
				54	"					7,4					
				58	"					7,0					
				59	"					30,5					
				60	коридор						11,8				
					итого						236,1	30,0	10,9	110	403

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

2

к поэтажному плану строения лит. А

Листера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. назнач. для помещений					Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.		
					Коридор		Ванная		основная				
					основная	вспомогат. тельная	основная	вспомогат. тельная					
1	2	1	1	спальн. к.а.				18.7					
			2	шкаф				1.8					
			3	ванная				15.8					
			4	— " —				17.4					
			5	— " —				25.4					
			6	— " —				17.7					
			7	— " —				17.4					
			8	ванная				3.7					
			9	— " —				3.4					
			10	— " —				10.3					
			11	основная				38.0					
			12	спальн. к.а.				17.7					
			13	коридор				7.74					
			14	основная				37.7					
			15	— " —				17.8					
			16	— " —				17.1					
			17	— " —				17.1					
			18	— " —				17.2					
			19	— " —				7.7					
			20	— " —				7.6					
			21	коридор				3.9					
			22	основная				10.8					
			23	— " —				12.3					
			24	— " —				15.4					
			25	ванная				4.3					
			26	ванная				11.5					
			27	— " —				4.4					
			28	коридор				1.4					
			29	— " —				1.3					
			30	ванная				7.8					

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « *т* »

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений					Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.
					<i>коридор, санузел</i>						
					основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная		
		1	23	основные			12.4				
			24	— " —			20.9				
			25	— " —			21.5				
			26	— " —			14.0				
			27	— " —			24.4				
			28	— " —			26.6				
			29	— " —			26.9				
			30	— " —			29.0				
			31	— " —			25.9				
			32	коридор			2.0				
			33	коридор			121.8				
			34	— " —			18.3				
			34а	— " —			14.2				
			35	санит. чел.			19.4				
			36	основные			11.1				
			37	коридор			5.4				
			38	— " —			2.8				
			39	основные			33.0				
			40	— " —			14.6				
			41	— " —			14.0				
			42	— " —			26.5				
			43	— " —			17.9				
			44	— " —			16.9				
			45	— " —			14.4				
			46	— " —			4.6				
			47	— " —			4.8				
			48	коридор			3.0				
			49	санузел			4.3				
			50	— " —			4.3				
			51	санузел							
<i>итого</i>					<i>782,5 301,8</i>					<i>1084,4</i>	

исл. 2 отб. исл. 10

Дата записи	Выгера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен для помещений																				
						основной	вспомогательной	технической	основной	вспомогательной	технической	основной	вспомогательной	технической	прочих											
					Вело в здании																182,9	452,5	317,9	112,0	5	

Курсовая оценка

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1982 Число этажей 3

I. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п-н	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прорис)	Техническое состояние: осыпь, трещины, гниль и т.п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов здания	Износ в проц.	Проч. акт. к стр. III	Тех. износы		
									элемент	к строениям	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонные	хорошо	4	1	4	20	0,8			
2	а) стены и их наружная отделка	каменные	хорошо	66	1	66	20	5,2			
		бу перегородки	кирпичная перегородки						хорошо		
3	Перегородки	плиточные	кафельные	11	1	11	20	2,2			
		моделю-тепловые	кафельные						хорошо		
		вашиловские									
4	Крыша	объемная из железобетона	хорошо	1	1	1	30	2,4			
5	Полы и покрытия	линолеум	хорошо	11	1	11	30	3,3			
6	Прочие	оконные	дубовые рамы	9	1	9	50	4,5			
		аперные	штукатурка						хорошо		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, покраска	хорошо	6	1	6	30	1,8			
8	Сам. и электротех. устройства	оплотнение	штукатурка	13	1	13	30	3,9			
		водопровод	штукатурка								
		канализация	штукатурка								
		т. проводка	штукатурка								
		лифты	штукатурка								
9	Прочие работы	штукатурка, покраска	хорошо	2	1	2	30	0,6			
Итого: 100						100,0	25,9				

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование конструктивных элементов	Ванная		Поправка	Коридор		Поправка	Кухня		Поправка	Спальня		Поправка	Уд. вес с погр.	
	литера Н-Т	Уд. вес по табл.		Уд. вес с погр.	литера Н-Т		Уд. вес по табл.	Уд. вес с погр.		литера Н-Т	Уд. вес по табл.		Уд. вес с погр.	
цемент	-			-										
пл. и перегородки	шпатель			шпатель						шпатель				
крышка														
ша	шпатель			шпатель						шпатель				
м	шпатель													
ски	шпатель			шпатель						шпатель				
прочие работы	окр.													
проектирование	за-б													
иц работы														
Итого:		100												100
формулы для подсчета объёма	$0,4 \times 4,40 = 1,76 \times 10 = 17,6 \text{ м}^3$ $2,60 \times 5,60 = 14,56 \times 10 = 145,6 \text{ м}^3$ $4,00 \times 4,00 = 16,00 \times 10 = 160 \text{ м}^3$													
Наименование конструктивных элементов	литера Н	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с погр.	литера Н плюс	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с погр.	литера Н плюс	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с погр.		
цемент														
пл. и перегородки														
крышка														
ша														
м														
ски														
прочие работы														
проектирование														
иц работы														
Итого:		100						100				100		

X. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Имя построек	№ сборн.	№ таблица	Измеряем.	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоим. коэф. от			Стоимость измерит. с погр. и табл.	Стоимость в руб. и коп.	Процент износа	Факт. стоимость в руб. и коп.
					уд. вес	измен. Р-оп					
Ванная								17,6 м ³		20	
Кухня								145,6 м ³		30	
Спальня								160 м ³		30	

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ обора.	№ табл.	Измержены	Стоимость инженерных изысканий при выполнении	Проверены на соответствие	Восстановлена стоимость в рублях	Прочие затраты	Действ. стоимость
			длина	высота, мм	толщина									
	Ограждения № 1:													
1	Железобетонная ограда	Железобетон	2.0	1.0	2.0	4.0								2.0
2	Железобетонная ограда	Железобетон	2.0	1.0	2.0	4.0								2.0
3	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
4	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
	Ограждения № 2:													
1	Железобетонная ограда	Железобетон	2.0	1.0	2.0	4.0								4.0
2	Железобетонная ограда	Железобетон	2.0	1.0	2.0	4.0								4.0
3	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
4	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
5	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
6	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
7	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
8	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
9	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
10	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
11	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
12	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
13	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
14	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0
15	Железобетонная ограда	Железобетон	6	1	6	6								6.0

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Виды объектов	Основные средства		Специальные строения		Сооружения		Итого	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

* * * * * 200 руб.
 * * * * * 200 руб.
 * * * * * 200 руб.

Испытаны: *Григорьев*
 Проверены: *Григорьев*
 Начальник бюро: *Водимова*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * * *	200 г.	* * * * *	200 г.	* * * * *	200 г.
Обследована						
Проверена						
Начальник Бюро						

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
 Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
 Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Камышин
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,Б6,Б8	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0002
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0002

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «19» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(Подпись)

(Резиков Р.И.)
(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												Итого	Высота помещения
						администр		производств.		складское		гараж		бытовое		Итого			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
12.05.11г.	Б1			1	Основное			2717,4								2717,4	10,0		
	Б2			1а	Основное			60,0								60,0	5,00		
				1в	Основное			14,0								14,0	5,00		
	Б1			2	Основное			23,5								23,5	5,00		
				3	Основное			44,1								44,1	8,60		
				4	Основное			19,1								19,1	8,60		
	Б			5	Основное			40,6								40,6	8,60		
				6	Основное			60,4								60,4	6,30		
				7	Тамбур				31,2							31,2	6,30		
				8	Санузел				14,2							14,2	4,40		
				9	Санузел				14,2							14,2	4,40		
				10	Санузел				7,4							7,4	4,40		
				11	Санузел				5,6							5,6	4,40		
				12	Санузел				13,9							13,9	4,40		
				13	Основное			267,3								267,3	4,20		
				14	Основное			590,0								590,0	7,20		
	Б8			15	Основное			6,5								6,5	7,20		
	Б6			16	Основное			45,6								45,6	3,75		
	Б5			17	Склад					384,1						384,1	6,10		
				17	Основное			77,4								77,4	5,30		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												17	18
						администр		производств.		складское		гараж		бытовое		ИТОГО			
						основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная				
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
	Б5	1		18	Основное			124,0									124,0	5,30	
	Б4			19	Основное			103,2									103,2	4,20	
				20	Бытовое				9,5								9,5	4,20	
				21	Бытовое				8,7								8,7	4,20	
	Б1			22	Основное			37,0									37,0	4,20	
				23	Основное			39,2									39,2	4,20	
				24	Лестница				22,8								22,8	4,20	
	Б3			25	Бытовое				17,2								17,2	4,20	
				26	Бытовое				16,2								16,2	3,45	
				27	Основное			33,5									33,5	3,45	
				28	Основное			38,7									38,7	3,45	
				29	Коридор					60,0							60,0	3,45	
				30	Основное			33,5									33,5	3,45	
				31	Основное			33,8									33,8	3,45	
				32	Основное			22,6									22,6	3,45	
				33	Тамбур					3,0							3,0	3,45	
					Итого по 1 этажу			4431,4	223,9	384,1							5039,4		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												ИТОГО	Высота помещения
						администр.		производств.		складское		гараж		бытовое		ИТОГО			
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18								
	Б	1	1	1	Коридор				28,1							28,1	3,05		
				2	Основное			19,7								19,7	3,05		
				3	Бытовое			20,4								20,4	3,05		
				4	Бытовое			25,5								25,5	3,05		
					Итого по 2 этажу			65,6	28,1							93,7			
	Б4	2	1	1	Лестница				23,2							23,2	3,60		
				2	Основное			29,4								29,4	3,60		
				3	Коридор				9,5							9,5	3,60		
				4	Основное			158,2								158,2	3,60		
				5	Основное			8,1								8,1	3,60		
					Итого по 2 этажу			195,7	32,7							228,4			
					Всего по 2 этажу			261,3	60,8							322,1			
					Всего по зданию			4692,7	284,7	384,1						5361,5			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
Литера Б Год постройки 1955 г. Число этажей 1

Группа капитальности II Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
										элемент	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		л/бетонный	неравномерная осадка				50			
2	а) Стены и их наружная отделка		кирпич	нарушение кладки				50			
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	прогибы просадки				50			
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша		шиферная	протечки				60			
5	Полы		бетонные	разрушение				40			
6	Проемы	оконные	деревянные	переплёты рассохлись				40			
		дверные	простые	осели							
7	Внутренняя отделка		штукатурка	отслоение				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное					40			
		водопровод	центральный								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря эластичности							
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	Прочие работы		отмостка	трещины				40			
				Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 47 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б 1** Год постройки **1955-80 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные блоки	осадка				40			
2	а) Стены и их наружная отделка	панели	трещины				30			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	железная	протечки				40			
5	Полы	грунтовые, бетонные	выбоины				40			
6	Проемы	оконные	деревянные				40			
		дверные	металлические	ржавчина						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				30			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40			
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водосп.								
		ванны								
		элект роосвещ.	скрытая пр-ка	потеря эластичности						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 37 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера **Б 2** Год постройки **1982 г.** Число этажей **1**

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	д/бетонный	хорошее				10				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				10				
	б) Перегородки	кирпич	хорошее								
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее			20				
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша	железо	хорошее				20				
5	Полы	бетонные					20				
		дощатые	хорошее								
6	Проемы	оконные	деревянные				10				
		дверные	металлические	хорошее							
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление					20				
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее							
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				20				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 16 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б 3** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности **Вид внутренней отделки простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения	
									износ в %	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	осадка				50			
		ленточный								
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины			40			
			отеплённое							
		междуэтажное								
	над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	дощатые	стирание				40			
6	Проёмы	оконные	деревянные	переплёты			40			
			рассохлись							
	дверные	металлические	полотна				40			
		осели								
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40			
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря						
		радио		эластичности						
		телефон								
вентиляция										
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 42 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б 4** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности **Вид внутренней отделки простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	та	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый	осадка				50				
		ленточный									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40				
3	б) Перегородки	деревянное					40				
		отелённое	трещины								
3	Перекрытия	чердачное					40				
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки				50				
5	Полы	дощатые	стирание				40				
6	Проемы	оконные	бетонные				40				
			деревянные	переплёты							
		дверные		рассохлись							
			металлические	полотна осели							
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				40				
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40				
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря эластичности							
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 44 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б 5** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности Вид внутренней отделки **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый	осадка				50			
		легочный								
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное				50			
			отепленное	трещины						
		междуэтажное								
	над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	бетонные	стирание				40			
6	Проемы	оконные	деревянные	перелёты			50			
				рассохлись						
	дверные	простые	полотна							
			осели							
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40			
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря						
		радио		эластичности						
		телефон								
вентиляция										
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б 6** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности Вид внутренней отделки **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	деревянные	гниль					60			
		стальные	древесины								
2	а) Стены и их наружная отделка	шиферные	сколы					50			
3	Перекрытия	черлачное									
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки					50			
5	Полы	бетонные	стирание					40			
6	Проемы	оконные						50			
			дверные								простые
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление						40			
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	открытая пр-ка								потеря эластичности
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	отмостка	трещины					40			
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 50 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б 8** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности **Вид внутренней отделки простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый	осадка				50			
		ленточный								
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины			50			
			отеплённое							
		междуэтажное								
	над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	бетонные	стирание				40			
6	Проемы	оконные	деревянные	переплёты			50			
			рассохлись							
	дверные	простые	полотна							
		осели								
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				50			
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря						
		радио		эластичности						
		телефон								
вентиляция										
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	сколы				50			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

**Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)**

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.

2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.)

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77

тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы

Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачные участки);
- оформление земельных участков по упрощенной форме;
- межевание земельных участков (киоски, павильоны, магазины);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельхозназначений в иную категорию).

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

- при оформлении сделок (купля – продажа, мена, дарение, наследство);
- при оформлении ипотечного кредитования, ссуды, залога;
- при согласовании реконструкции, перепланировки, переустройства объектов.

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

- проекты реконструкции, переустройства и перепланировки жилых и нежилых объектов;
- проведение технической экспертизы зданий и сооружений (с выдачей технических заключений).

Рыночная оценка:

- имущества для купли-продажи, залога, судебных разбирательств;
- коммерческой недвижимости, предприятия (бизнеса);
- ущерба (пожар, затопление) недвижимости;
- ветхого жилья.

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.



№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
 Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403870 Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Камышин
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0003
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0003

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года



Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ

(подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И. О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения												Итого	Высота помещения		
						производственная		вспомогательная		основная		вспомогательная		основная		вспомогательная				основная	
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
12.05.2011	B	1	1	1	коридор		24,2											21,2	3,30		
			2	2	бытовая		20,1											20,1	3,30		
			3	3	служебная		29,5											29,5	3,30		
			4	4	производственная	108,6												108,6	3,30		
			5	5	производственная	90,5												90,5	5,00		
			6	6	бытовая		24,2											24,2	3,30		
			7	7	производственная	83,3												83,3	3,30		
			8	8	производственная	72,9												72,9	3,30		
			9	9	производственная	100,8												100,8	3,30		
			10	10	производственная	19,3												19,3	3,30		
	B1		11	11	производственная	31,8												31,8	3,30		
	B1		12	12	производственная	67,0												67,0	3,30		
	B		12а	12а	производственная	36,3												36,3	3,30		
					Итого:	610,5												708,5			

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой		Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	
		Поправка	Поправка	Поправка	Поправка		Поправка	Поправка		
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
ИТОГО:		100						100		
Формулы для подсчета площади, объема										

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой		Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	
		Поправка	Поправка	Поправка	Поправка		Поправка	Поправка		
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
ИТОГО:		100					100			100
Формулы для подсчета площади, объема										

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на						Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г.
						удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
B	основное строение															
B1	пристройка												2756		48	
													404		48	

**Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)**

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.

2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.)

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Камышинское межрайонное отделение

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77
тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы № 5
Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачные участки);
- оформление земельных участков по упрощенной форме;
- межевание земельных участков (киоски, павильоны, магазины);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельхозназначений в индустриально-заповедные)

Сопровождение документов на регистрацию права собственности и представление интересов заказчика:

- при оформлении сделок (купля – продажа, мена, дарение, наследство);
- при оформлении ипотечного кредитования, ссуды, залога;
- при согласовании реконструкции, перепланировки, переустройства объектов.

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

- проекты реконструкции, переустройства и перепланировки жилых и нежилых объектов;
- проведение технической экспертизы зданий и сооружений (с выдачей технических заключений).

Рыночная оценка:

- имущества для купли-продажи, залога, судебных разбирательств;
- коммерческой недвижимости, предприятия (бизнеса);
- ущерба (пожар, затопление) недвижимости;
- ветхого жилья.

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.



№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ – организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
 Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Камышин
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж,Ж1,Ж2	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0006
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0006

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 18 » февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(Handwritten signature)
(подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												Итого	
						администр		лечебное		складское		гараж		бытовое		17	18		
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная			основная	вспомогат- ельная
12.05.11г.	Ж	1		1	Склад					204,5								204,5	5,80
	Ж1			2	Склад					122,0								122,0	3,85
				3	Склад					75,3								75,3	3,85
	Ж2			4	Гараж							43,2						43,2	3,50
				5	Гараж							36,6						36,6	3,50
				6	Гараж							30,8						30,8	3,50
					Всего по зданию					401,8		110,6						512,4	

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Ж** Год постройки **1979 г.** Число этажей **I**
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	д/бетонный	хорошее				20			
		кирпич	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее						
		междуэтажное					20			
		над подвальное								
4	Крыша	совмещенная	хорошее				30			
5	Полы	грунтовые	хорошее				30			
6	Проемы	оконные	деревянные	хорошее						
		дверные	металлические	хорошее				30		
7	Внутренняя отделка		хорошее							
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосв.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее				30		
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее							
		Итого			100			30		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 23 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Ж 2** Год постройки **1982 г.** Число этажей **I**
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	л/бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				20			
	б) Перегородки	кирпич	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее			20			
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	бетонные	хорошее				20			
6	Проемы	оконные					20			
		дверные	металлические	хорошее						
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление					20			
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 20 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Ж 1** Год постройки **1979 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич, металл	хорошее				30			
	б) Перегородки	металл	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	железная	хорошее				30			
5	Полы	грунтовые,	хорошее				0			
6	Проемы	оконные					20			
		дверные	металлические	хорошее						
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее				20		
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %

**Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)**

Дата обследования	«__» ____ 200 г.	«__» ____ 200 г.	«__» ____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 200 г.	«__» ____ 200 г.	«__» ____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 200 г.	«__» ____ 200 г.	«__» ____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.

2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликация и др.)

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение
403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 5

тел. (84457)4-95-76

Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.**Землеустроительные работы:**

- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачные участки);
- оформление земельных участков по упрощенной форме;
- межевание земельных участков (киоски, павильоны, магазины);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельхозназначений в иную категорию).

Сопровождение документов на регистрацию права собственности,**представление интересов заказчика:**

- при оформлении сделок (купля – продажа, мена, дарение, наследство);
- при оформлении ипотечного кредитования, ссуды, залога;
- при согласовании реконструкции, перепланировки, переустройства объектов.

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

- проекты реконструкции, переустройства и перепланировки жилых и нежилых объектов;
- проведение технической экспертизы зданий и сооружений (с выдачей технических заключений).

Рыночная оценка:

- имущества для купли-продажи, залога, судебных разбирательств;
- коммерческой недвижимости, предприятия (бизнеса);
- ущерба (пожар, затопление) недвижимости;
- ветхого жилья.

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.



Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
**«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное бюро технической инвентаризации»**
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
**Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада
 горюче- смазочных- материалов**
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403870 Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Камышин
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	3	
Иное описание местоположения		


Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0007
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0007

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

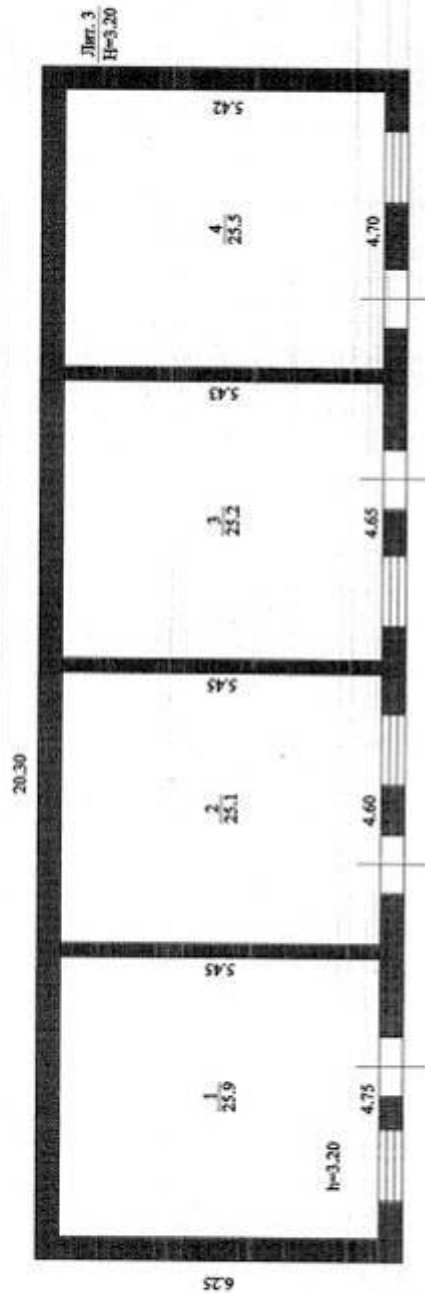
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ  (подпись) **(Резяков Р. Н.)**
(Фамилия И. О.)



Листов	3
Этажи	1



ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Камышинское измерительное отделение

План нежилого здания

Должность	Фамилия И.О.	Инициалы	Дата	Лист	1
Измеритель	Резнов Р.И.	Р.И.	2020.09	Листов	1
Руководитель пр.	Бухаров В.А.	В.А.	2020.09	Масштаб	1:100
Технический руководитель	Бурдюков О.М.	О.М.	2020.09		

Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя 112.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Участ	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения												Итого	Высота помещения
						складское		административное		основная		вспомогател-ная		основная		вспомогател-ная			
						основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
12.05.2011	3	1		1	складское	25,9											25,9	3,0	
				2	складское	25,1											25,1	-	
				3	складское	25,2											25,2	-	
				4	складское	25,5											25,5	-	
					Всего по зданию	101,7											101,7		

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.
2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.)
4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

**Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Камышинское межрайонное отделение**

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77
тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы № 5
тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.**Землеустроительные работы:**

- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачные участки);
- оформление земельных участков по упрощенной форме;
- межевание земельных участков (киоски, павильоны, магазины);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельхозназначений в иную категорию).

**Сопровождение документов на регистрацию права собственности,
представление интересов заказчика:**

- при оформлении сделок (купля – продажа, мена, дарение, наследство);
- при оформлении ипотечного кредитования, ссуды, залога;
- при согласовании реконструкции, перепланировки, переустройства объектов.

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

- проекты реконструкции, переустройства и перепланировки жилых и нежилых объектов;
- проведение технической экспертизы зданий и сооружений (с выдачей технических заключений).

Рыночная оценка:

- имущества для купли-продажи, залога, судебных разбирательств;
- коммерческой недвижимости, предприятия (бизнеса);
- ущерба (пожар, затопление) недвижимости;
- ветхого жилья.

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО "Исучно-производственное предприятие "Торум"

Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»

Склад запчастей Лит.И с пристройкой Лит.ИІ .

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калининское

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *дома застройки* *кат. II, II'*
(назначение строения)

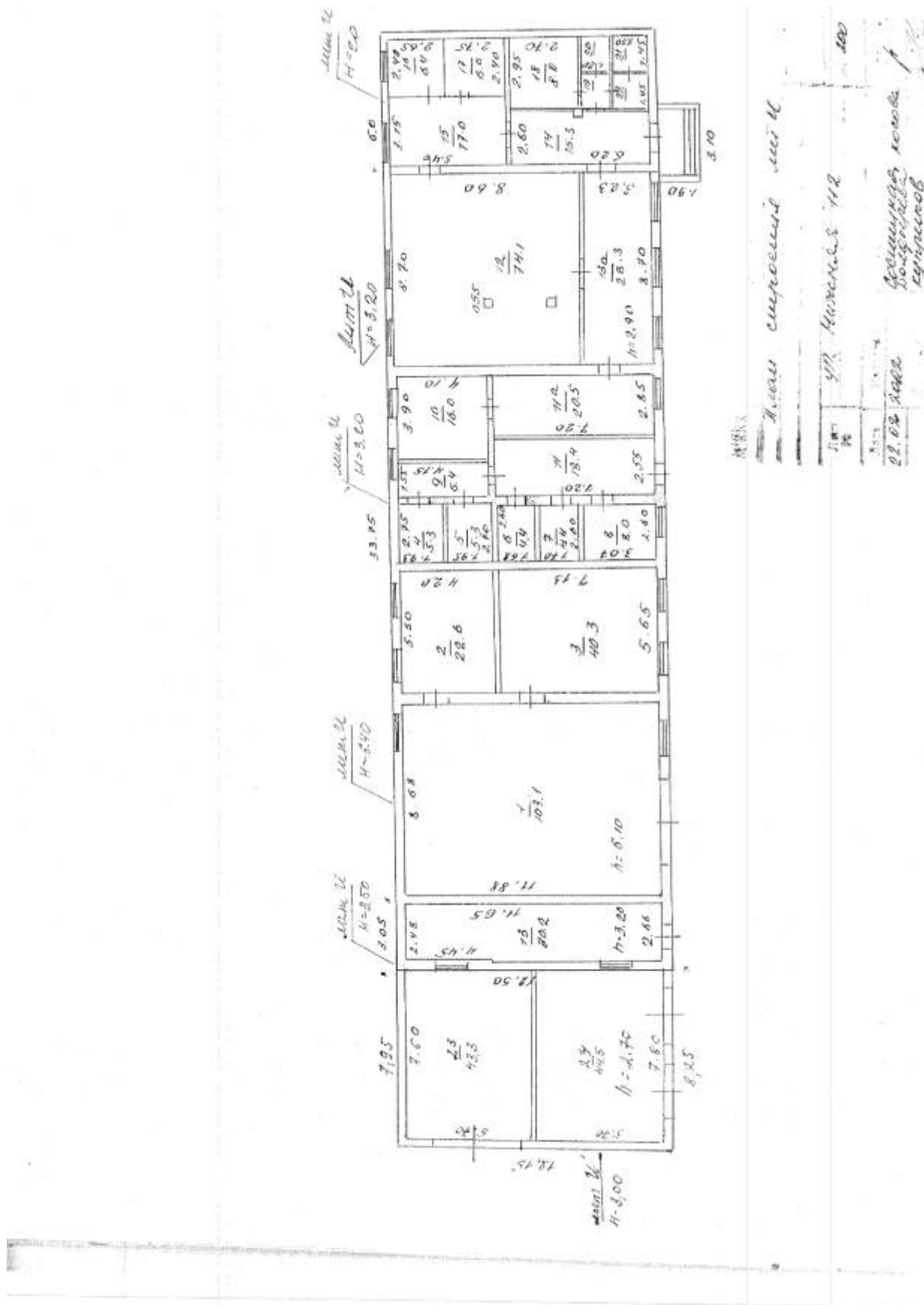
Составлен по состоянию на « *02* » *2002* г.

район *Ю.п.о. Калининский обл.*
город (пос.) *Калининск*
улица (пер.) *Ленина 112*

квартал № _____

инвентарный № *8313*

Кад. №: 34.36.000012.0077.18.475.002.000098890.0010



Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «II, II'»

Дата записи	Литера по плану	Этажи	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначенная для помещений								Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.
						жизля		спал		детские		коридор			
						основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная		
	II	1	1	1	спал			103,1							
				2	- " -			22,6							
				3	- " -			40,3							
				4	туалет				5,3						
				5	- " -				5,3						
				6	спал			4,4							
				7	- " -			4,4							
				8	- " -			8,0							
				9	коридор				6,4						
				10	ванная					1,6					
				11	коридор				18,4						
				11 ^а	пенал					20,5					
				12	- " -					74,1					
				13 ^а	- " -					28,3					
				13	спал			30,2							
				14	коридор						15,3				
				15	пенал					77,0					
				16	- " -					6,4					
				17	- " -					6,6					
				18	- " -					8,0					
				19	коридор						1,7				
				20	душевая						1,7				
				21	туалет						2,2				
				22	умывальник						2,2				
	III			23	параж						43,3				
				24	- " -						44,5				
					итого:			240	35,4	116,9	43,1	87,8		596,2	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера И Год постройки 1955 Число этажей 1

П.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатур

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Проц. износ к стр. гр. 7, гр. 8 по п. 10	Тек. изм. изд. в %	
									элементы	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменные булыжные</u>	<u>хорошо</u>	40	1.0	100	0	40		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>штукатур</u>	34	1.0	34.0	40	13.6		
	б) перегородки	<u>кирпичные</u>								
3	Перекрытия чердачное	<u>деревянное</u>	<u>хорошо</u>	16	1.0	16.0	40	6.4		
	междуэтажные									
	надподвалы									
4	Крыша	<u>стропила деревянные, кровля шифер</u>	<u>хорошо</u>	7	1.0	7.0	40	2.8		
5	Полы и	<u>50% досчатые 50% кирпичные</u>	<u>хорошо</u>	8	1.0	8.0	30	2.4		
6	Оконные	<u>двойные</u>	<u>хорошо</u>	8	1.0	8.0	30	2.4		
	дверные	<u>штукатур, металл</u>	<u>хорошо</u>							
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурные стены, потолки, перегородки</u>	<u>штукатур</u>	4	1.0	4.0	50	2.0		
8	отопление	<u>от печи</u>		3	1.0	3.0	30	0.9		
	водопровод	<u>провода стальные</u>	<u>хорошо</u>							
	канализация	<u>провода чугунные</u>								
	г. водоснаб.									
	ванны									
	электроосв.									
	радио									
	телефон									
вентиляция										
лифта										
9	Прочие работы	<u>штукатур</u>	<u>хорошо</u>	10	1.0	100	0	0		

Итого 100 100 83.7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

$$\frac{\text{Проц. износа гр. 9} \times 100}{\text{удельный вес гр. 7}} = \frac{33.7 \cdot 100}{100} = 33.7\%$$

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	Поэтаж				Подвал			
	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыши								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:		100				100		

Наименование конструктивных элементов	Поэтаж				Подвал			
	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыши								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого:		100				100		

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправки к стоимости коэффициента по							Стоимость изм. с поправкой	Количество позем. куб. площади - кв. м.	Восстанов. стоимость в руб.	Проц. затрат
						Удел. вес	группы капитальн.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
И	основ. часть	18	24	м ³												
И ¹	основ. пристр.	19	66	м ³									2343		34	
													295		20	

Уд. Описание конструктивных элементов и определение износа основных признаков
 Об. постройки 19 88 г. Группа капитальности: Сборник №
 Инв. по плану: Ц Вид внутренней отделки Таблица №

№ по сор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Процент в уд. весу и проц.	Уд. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес конструк. элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бетонный, 40%	хорошее	73	07	2,1	40	1,8	
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены б) Перегородки	кирпичная (кирпичная в. кирпич 20%) кирпичная 20%	хорошее	22	07	15,4	20	3,1	
3	Перекрытия	Чердачные	штукатурное	03	1,0	23,0	20	4,6	
		Между-этажные							
4	Крыша	стяжечная	хорошее	6	1,0	6,0	20	7,2	
5	Полы	бетонная	хорошее	7	1,0	7,0	20	1,4	
6	Двери	деревянные							
		металлические	хорошее	8	1,0	8,0	20	1,6	
7	Окна	внутренняя							
		наружная			5				
8	Специально и электротехн. работы	Центр. отопл.	ц.о.						
		лучисе отопл.							
		водопровод							
		электроснаб.	проводная скрытая	хорошее	15	1,0	15,0	20	3,0
		радио							
		телефон							
		телевидение							
		с газом вод.							
		с дров. вод.							
		с гор. вод.							
горячее водос.									
вентиляция									
газоснабжен.									
хлоропривод									
лифты									
канализация									
9	Разные работы	штукатурка	хорошее	7	1,0	7,0	20	0,2	

Итого: 100 | 184,5 | 76,9
 предмет износа (гр. 9) x 100
 % износа, приведенный к 100 по формуле: удельный вес (гр. 7)
 Коповская типография, А4, л. 3245, т. 1009
 16.9.110

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО, научно-производственное предприятие «Тер»

Дочернее общество «Камышинский
машностроительный завод»

ОАО «Волгоградский тракторный завод»

Контрольно-пропускной пункт

Лит. К

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камчатский бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание капитально-проектного корпуса №
(наименование строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Камчатский
город (пос.) Камыши
улица (пер.) Ленина №

квартал № _____

инвентарный № 8313

Код. № 34:36:000012:0047:18:415:002:000098890:0012

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Тер»

**Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»**

**Трансформаторный киоск Лит. Л
с пристройкой Лит. Л1.**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калмыцкое

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторного киоска №1/А
(обозначено строение)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Калмыцкая область
город (пос.) Калмышин
улица (пер.) Мирная 119

Долгосампий Сергеев
Дон Волыхова

квартал № _____

инвентарный № _____

Код. N 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0013

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1010-1) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
31.05.2006	ЗАО "Индустриально-финансовый центр "Терра"	Договор купли-продажи № 165 от 25.12.2004, Свидетельство гос. регистрации № 01/01/2003,	10	<i>[Подпись]</i>

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	эск.	застроен.	созданная	прочая	
см. лист Л	195					

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Водоотвод	Канализация	Отопление			Централизованное городское водоснабжение с централизованными подстанциями	Валы			Газоснабж.			Лифты-шт.		
		от ТЭЦ от тепловой котельной от собственной котельной	от АТБ	теплов.		с колонками	с дренажной канализацией	центральное	индивидуальное	железные	стальные	Электро-снабжение	пассажирские	грузовые
											1667			

Бобинина И.И.

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «...»

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по квадр. этажу, строен.	Высота помещ.
						ЖИЗНЬ		ПРОЦУБ		ТНН					
						основная	вспомог-тельные	основная	вспомог-тельные	основная	вспомог-тельные	основная	вспомог-тельные		
	Л 1	1	1	1	процуб			56,6							
				2	-//-			9,1							
				3	туалет				2,3						
				4	коридор				1,9						
				5	бытовка			9,4							
	Л 1	1	1	6	ТНН					9,5					
				7	-//-					8,9					
				8	-//-					7,1					
				9	-//-					7,3					
				10	-//-					5,4					
				11	-//-					5,4					
					итого по 1-й			85,4	4,2	43,6			138,9		
	Л 1	1	1	1	ТНН					9,6					
				2	-//-					24,2					
					итого по 2-й					33,8			33,8		
					Всего в здании:			85,4	4,2	77,4			166,7		

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки с 1956 Число этажей 1
 VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправк.	Износ в проц.	Проц. износа по гр. 7, 8, 9	Тек. изм. в % к 80	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	хорошее	18	1,0	18,0	20	3,6		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	26	1,0	26,0	20	5,2		
		б) перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонное	11	1,0	11,0	20	2,2		
		междуэтажные	ж/бетонное							
		надподвалы								
4	Крыша	современная	металлическая плоская	8	1,0	8,0	30	2,4		
5	Полы и	бетонный	смертность	7	1,0	7,0	30	2,1		
6	Проемы	оконные	двоякные стужие	11	1,0	11,0	30	3,3		
		дверные	металлические							
7	Внутренняя отделка	штукатурные	трещины	2	1,0	2,0	30	0,6		
8	Сист. и электротехн. устройства	отопление		5	1,0	5,0	30	1,5		
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснаб.								
		ванны								
		электроосв.	провода открытые						нетерм. изоляции	
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	откосная	трещины	12	1,0	12,0	30	3,6		

Итого 100 100 24,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 9х100
 удельный вес гр. 7 25%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки ≈ 1955 Число этажей 1
 VI. Группа капитальности 4 Вид внутренней отделки средняя

№ п-п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблицам	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов, с поправкой	Износ в проц.	Проц. износа к стр. пр. (гр. 6)	Тех. норм. к строению	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>бетонный булыжник</u>	<u>хорошо</u>	10	1	10	40	48		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>	31	1	31	40	10.4		
	б) перегородки	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>							
3	Перегородки	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	14	1	14	30	4.2		
	междуэтажные									
	выползаний									
4	Крыши	<u>плоская по чер. металл. покрытию</u>	<u>хорошо</u>	9	1	9	30	2.7		
5	Полы и	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	8	1	8	20	1.6		
6	Проекты	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	9	1	9	20	1.8		
	оконные	<u>деревянные</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обои, покраска, оклейка окон, двери</u>	<u>хорошо</u>	5	1	5	40	2		
8	Сан- и электротехн. устройства	отопление	<u>центральное</u>	10	1	10	30	3		
		водопровод	<u>металл. трубы</u>							
		канализация	<u>металл. трубы</u>							
		г. водост. об.	<u>металл. трубы</u>							
		лифты								
		электроосв.	<u>проводка, лампы</u>							
9	Прочие работы	<u>штукатурка, оклейка</u>	<u>хорошо</u>	2	1	2	30	0.6		

Итого 100 100.0 32.1
 Процент износа гр. 9х100 32.1
 удельный вес гр. 7 100 $\frac{32.1 \times 100}{100} = 32.1\%$

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.
	Фундаменты											
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.
	Фундаменты											
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерен по табл.	Поправка к стоимости коэффициента на						Стоимость с поправкой	Количество объема м. куб. площадь - м. кв.	Восстановительная стоимость в руб.	Проч. износ	Действительная стоимость в рублях	
						уст. вес	труднодоступность										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	подвальное отд. 18-11/а ²												828			44	



СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Учредно-производственное предприятие «ТЭУ»

**Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»**

**Металлоконструкция сборно-разборного
склада Лит. П с пристройкой Лит. П1**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камнишине

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание металлоконструкцией скрепленного железного склада №1
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 03 » 2002 г.

район Волжская обл.

город (пос.) Камниши

улица (пер.) Нижняя №2

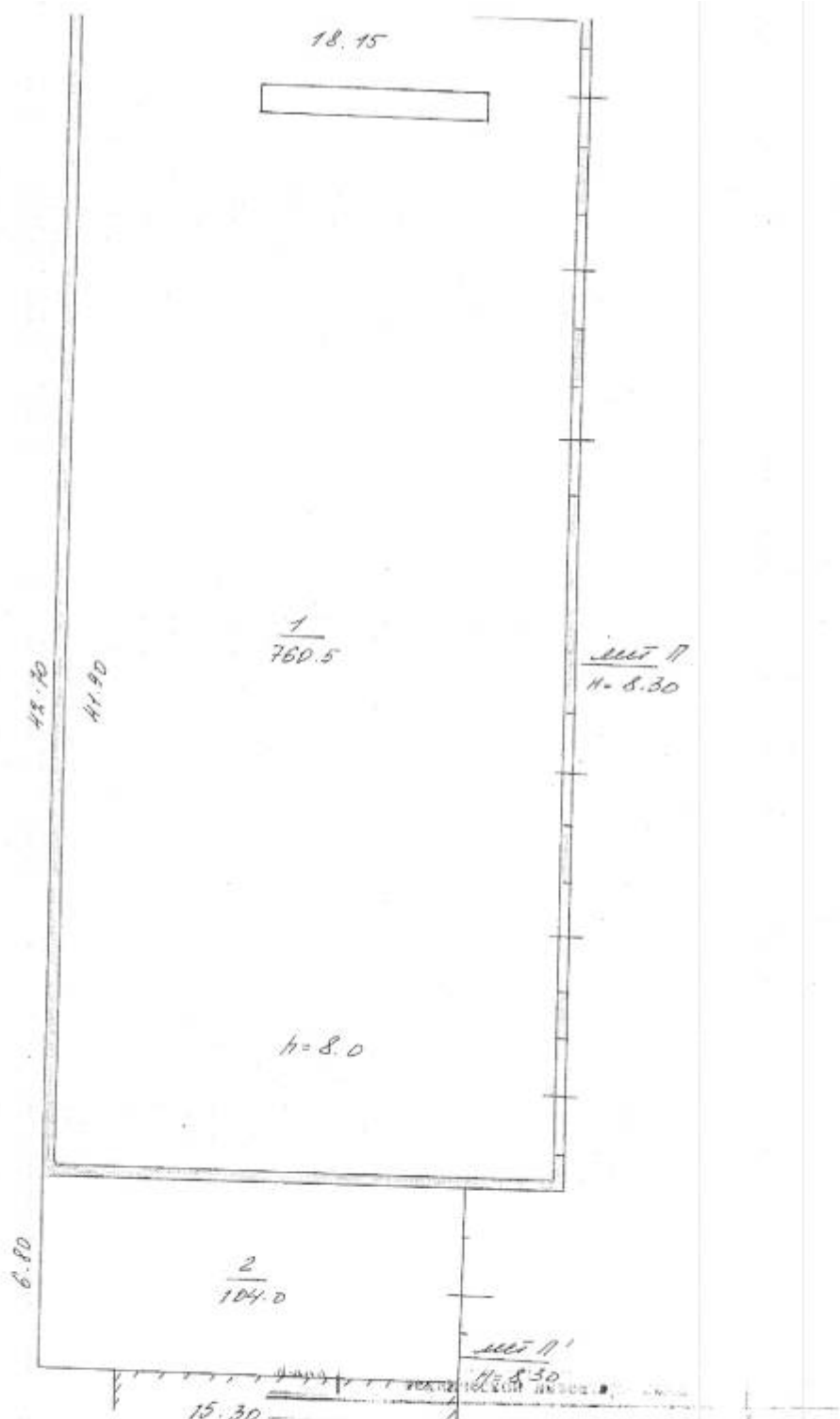
*Волжская обл. Верный
Ин. Вобликова*

квартал №

инвентарный № 8313

Кадр. № 341361000012.0017.181475.002.000098890.0017

Вобликова Ин.



Лист	№	Конт. №
Дата	Издание	№
03.2008		
Выполнено		Инженер
Составлено		Инженер
Проверено		Инженер

Составитель: [Signature]
 Проверено: [Signature]
 Инженер [Signature]

Литера 2 Год постройки 1992 - 1993 Англо этажей 7

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п-п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в проц.	Прогр. износ к стр. пр. 7, стр. 8 по 10	Тек. ном. изн. в %									
									элементы	к строению								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11								
1	Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошие</i>															
2	а) стены и их наружная отделка	<i>кирпич</i>	<i>хорошие</i>	30	1.0	30	20	6.0										
	б) перегородки																	
3	Перекрытия	чердачное																
											между-этажные							
											надподвалы.			6				
4	Крыша	<i>асбесто</i>	<i>хорошие</i>															
5	Полы и	<i>бетон</i>	<i>хорошие</i>															
6	Проемы	оконные																
											дверные	<i>металлические - кель</i>	<i>хорошие</i>	6	1.0	6	20	1.2
7	Внутренняя отделка																	
8	Сан- и электротехн. устройства	отопление	<i>ч.о</i>															
		водопровод																
		канализация																
		г. водоснаб.																
		ванны																
		электроосв.	<i>свечи</i>	<i>хорошие</i>														
		радио																
		телефон																
9	Прочие работы	<i>выполнены</i>	<i>хорошие</i>	4	1.0	4	20	0.8										

Итого 100 89 18.8
 Прогр. износ пр. 9х100 20%
 удельный вес пр. 7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

итера 51 Год постройки 1982 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Проц. износа к стр. гр. 7, гр. 8, гр. 10	Тех. изм. изм. в %	
								элементов	к строениям
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>блочный</i>	<i>хорошо</i>							
			13	10	13	20	2.6		
а) стены и их наружная отделка	<i>кирпичный блочный железобетон</i>	<i>хорошо</i>	24	1.0	24	20	4.8		
б) перегородки									
чердачное									
междуэтажные									
надподвалы			7						
Крыши	<i>железобетон</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6		
Полы и									
оконные									
дверные	<i>металлические</i>	<i>хорошо</i>	8	20	8	20	1.6		
Внутренняя отделка			3						
отопление									
водопровод									
канализация									
г. водоснаб.									
вентиляц.									
электросеть									
радио									
телефон									
сантехника									
лифты									
Прочие работы	<i>ремонтные</i>	<i>хорошо</i>	6	10	6	20	1.2		

Итого 100

64.0 12.8

от износа, приведенный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 9x100
удельный вес гр. 7

20%

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ сборки	№ табл.	Измеритель	Степень изношенности по данным	Процента на сплавот. район	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действ. стоимость
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная

« 03 » 2002 г.

« 200 » г.

« 200 » г.

Исполнил *Богданов*

Проверил *Владимир*

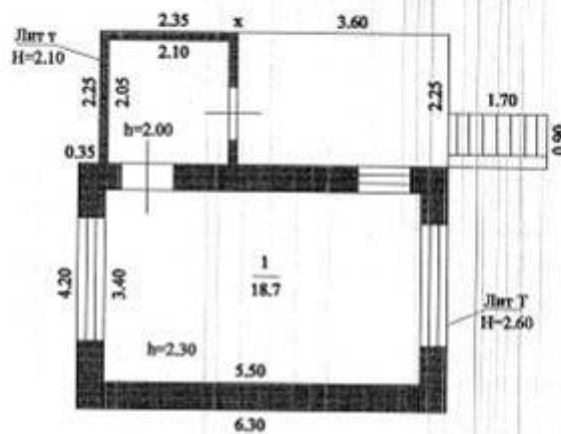
Начальник бюро *Водкина*



XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	« » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Литера	Т. м
Этаж	
I	



ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Камышинское межрайонное отделение

Потажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, улица Низинная, 112.	Лист	1
Начальник отделения	Григорьев Р.И.	<i>[Signature]</i>	21.06.11		Листов	1
Руководитель цр.	Беленьков В.А.	<i>[Signature]</i>	21.06.11		Масштаб	1:100
Инженер-автом.	Цыганов Е.М.	<i>[Signature]</i>	21.06.11			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Т

Год постройки 1982

Число этажей 1

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки

простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице, сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент, с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее				20			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	Железобетонное	хорошее						
		междуетажное					20			
		над подвальное								
4	Крыша	Совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	Дощатые	стертость				30			
6	Проемы	оконные	Двойные глухие	хорошее						
		дверные	Щитовые	хорошее				20		
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	хорошее				20			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от электричества							
		водопровод								
		канализация								
		горячее вод.								
		ванны								
		электроосв.	открытая проводка	хорошее				20		
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	Отмостки, ступени	хорошее				20			
		Итого								


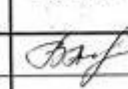
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 21\%$

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объем, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический ф-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	инженер	Цаплина Е.М.		Билокова В. А.	

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.

2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.)

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77
тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 5
Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.**Землеустроительные работы:**

- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачные участки);
- оформление земельных участков по упрощенной форме;
- межевание земельных участков (киоски, павильоны, магазины);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельхозназначений в иную категорию).

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

- при оформлении сделок (купля – продажа, мена, дарение, наследство);
- при оформлении ипотечного кредитования, ссуды, залога;
- при согласовании реконструкции, перепланировки, переустройства объектов.

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

- проекты реконструкции, переустройства и перепланировки жилых и нежилых объектов;
- проведение технической экспертизы зданий и сооружений (с выдачей технических заключений).

Рыночная оценка:

- имущества для купли-продажи, залога, судебных разбирательств;
- коммерческой недвижимости, предприятия (бизнеса);
- ущерба (пожар, затопление) недвижимости;
- ветхого жилья.

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
 Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
КПП в ограждении
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403870 Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Камышин
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Т, т	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0017
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0017

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

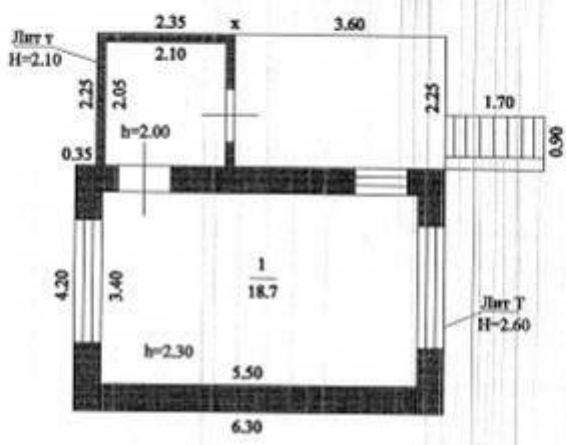
Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(Подпись)

Резяков Р.И.
(Фамилия И. О.)

Литера	Т. м
Этаж	
I	



ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Камышинское межрайонное отделение

Потажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, улица Низинная, 112.	Лист	1
Начальник отделения	Григорьев Р.И.	<i>[Signature]</i>	21.06.11		Листов	1
Руководитель цр.	Белозеров В.А.	<i>[Signature]</i>	21.06.11		Масштаб	1:100
Инженер-экономист	Цыганков Е.М.	<i>[Signature]</i>	21.06.11			

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.

2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.)

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Камышинское межрайонное отделение

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77
тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 5
Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.**Землеустроительные работы:**

- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачные участки);
- оформление земельных участков по упрощенной форме;
- межевание земельных участков (киоски, павильоны, магазины);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельхозназначений в иную категорию).

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

- при оформлении сделок (купля – продажа, мена, дарение, наследство);
- при оформлении ипотечного кредитования, ссуды, залога;
- при согласовании реконструкции, перепланировки, переустройства объектов.

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

- проекты реконструкции, переустройства и перепланировки жилых и нежилых объектов;
- проведение технической экспертизы зданий и сооружений (с выдачей технических заключений).

Рыночная оценка:

- имущества для купли-продажи, залога, судебных разбирательств;
- коммерческой недвижимости, предприятия (бизнеса);
- ущерба (пожар, затопление) недвижимости;
- ветхого жилья.

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терус»

Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»

Производственный корпус Лит. У.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Кичишинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание производственного корпуса лит. У
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 200 г.

район Полгофридские области
город (пос.) Кичишин
улица (пер.) Линейная 112

квартал № _____

инвентарный № 8313

Над. №: 34:36:000012:0014:18:415:002:000098890:0024

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « _____ »

Дого. здание	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по клетр. этаж, строен.	Высота помещ.	
						жилая		проц.		основная		вспомогат.				
						основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая			
4	1	1	1	1	коридор				25,0							
			2	2	вспомогат.				15,5							
			3	3	санузел				4,2							
			4	4	- " -				14,9							
			5	5	цеха			7718,1								
			6	6	основное			71,1								
			7	7	- " -			63,9								
			8	8	- " -			162,4								
			9	9	санузел				7,2							
			10	10	- " -				7,1							
			11	11	основное				58,0							
			12	12	- " -				11,0							
			13	13	- " -				12,0							
			14	14	цеха				1064,1							
			15	15	- " -				384,6							
			16	16	- " -				1065,9							
			17	17	основное				72,9							
			18	18	- " -				38,1							
			19	19	- " -				7,7							
			20	20	- " -				428							
								итого по 1 эт.			7749,2	71,9				7891
			6	1	1	1	1	основное			468,0					
2	2	- " -						66,6								
3	3	- " -						8,5								
							итого по 1 эт.			543,1					537,1	
							всего в здании			8281,3	71,9				8352,2	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ра 4/ Год постройки 1987 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в проц.	Прод. износ по стр. гр. 7, гр. 8 по п. 10	Тех. износ, в %	
								элемента	к строительному
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	кирпичный бетонный	хорошее	9	1,0	9,0	2,0	1,8		
а) стены и наружная отделка	кирпичная	хорошее	20	1,0	20,0	2,0	4,0		
б) перегородки	кирпичная								
перегородки	бетонная	хорошее	20	1,0	20,0	2,0	4,0		
полы и стяжки	бетонная								
Крыша	облицованная по железобетонной плите	хорошее	10	1,0	10,0	3,0	3,0		
Полы и стяжки	бетонная, стяжка цементная	хорошее	5	1,0	5,0	3,0	1,5		
оконные	одинарные	хорошие	10	1,0	10,0	3,0	3,0		
дверные	металлические	хорошие	10	1,0	10,0	3,0	3,0		
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	хорошее	5	1,0	5,0	3,0	1,8		
исполнение водопровод канализации с водосточными	нет								
электропроводка радио телефон вентиляционная	проводка открытая по стене	хорошее	10	1,0	10,0	3,0	5,7		
Прочие работы	штукатурка, окраска	хорошее	1	1,0	1,0	3,0	0,3		

Итого 100

100 45,1

из износа, приведенный к 100 по формуле —

$$\frac{\text{Прод. износ гр. 9} \times 100}{\text{удельный вес гр. 7}} = \frac{25,1 \cdot 100}{100} = 25\%$$

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера				литера				Уд. вес по табл. Поправки
	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.		
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:		100				100			100

Наименование конструктивных элементов	литера				литера				Уд. вес по табл. Поправки
	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.		
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:		100				100			100

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ оборота	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм-ритель по табл.	Поправки к стоимости коэффициента на						Стоимость изм. с поправкой	Качество обьем в руб. по формуле—М.Э.И.	Восстанов. стоимо-мость в руб.	Проц. износа	
						уд. вес	структу хангалары									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
У	основная часть	7	2 ^б										21000			45
У ²	пристройка	16	11										172			21
У ¹	пристройка	19	67										308			28

гаранти

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера УЗ Год постройки _____ Число этажей 7

VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Потрачено к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов с полом.	Износ в проц.	Проц. износа к стр. гр. 7, гр. 8, гр. 10
1	Фундаменты	<i>каменная</i>	<i>хорошо</i>	17	40	140	40	28
		<i>бетонный</i>						
2	а) стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>	<i>хорошо</i>	50	10	300	10	50
3	б) перегородки							
3	Перекрытия	<i>чердачное</i>	<i>хорошо</i>	6	10	60	20	100
		<i>междуэтажные</i>						
		<i>напольная</i>						
4	Крыша	<i>асфальтовая по железному каркасу</i>	<i>хорошо</i>	4	10	70	20	14
5	Полы и	<i>бетонные</i>	<i>хорошо</i>	7	10	70	20	14
6	Прочие	<i>оконные</i>	<i>дерево</i>					
		<i>дверные</i>	<i>дерево</i>	<i>хорошо</i>	6	10	60	20
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	5	10	50	20	10
8	Сл.- и электротехн. устройства	<i>отопление</i>						
		<i>водопровод</i>						
		<i>канализация</i>						
		<i>г. водоснаб.</i>						
		<i>лифты</i>						
		<i>электроосв.</i>	<i>приводя светлая</i>	<i>хорошо</i>	18	10	180	20
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	4	10	40	20	8

Итого 100 100 100

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: — Проц. износа гр. 9x100 20+100

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камышинское

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание насосной станции мпм а
водоснабжения (назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

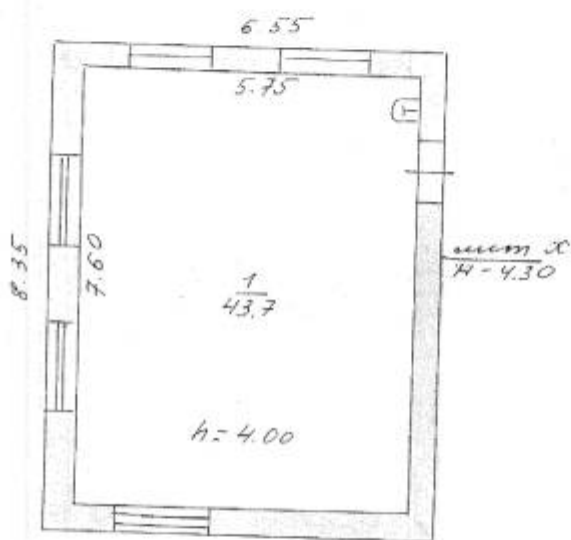
район Автографская область
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Литвиная 112

Юлианна Верина
Ю.И. Водникова



инвентарный № 8313

Кадастр №: 74-36-000012-0017-18-415-002-000098890-0023



ТЕХ. ЧАСТЬ		№	КОЛ-ВО	МЕТОД
Техническое задание		№ 1	1	100
Дата	Исполнитель	Труфанова А.И.		
02.2008	Техник	Ковалева Н.Н. В.З.		
	В.г.ч.	Будякин Н.П.		
		Родионова Р.А.		

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки 1982 Число этажей 1
 VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. в подвале	Износ в проц.	Прог. износ к стр. гр. 7, гр. 8 по п. 10	Тех. износ, млн. и др.		
									засемена	к строениям	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>блочный</i>	<i>хорошее</i>	<i>17</i>	<i>1,0</i>	<i>17,0</i>	<i>20</i>	<i>3,4</i>			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>хорошее</i>	<i>53</i>	<i>1,0</i>	<i>53,0</i>	<i>20</i>	<i>10,6</i>			
3	Перегородки	<i>чердачные</i>	<i>необъемное</i>	<i>3</i>	<i>1,0</i>	<i>3,0</i>	<i>20</i>	<i>0,6</i>			
		<i>междуэтажные</i>									
		<i>надподвалы</i>									
4	Крыша	<i>обширенная</i>	<i>хорошее</i>	<i>4</i>	<i>1,0</i>	<i>4,0</i>	<i>20</i>	<i>0,8</i>			
5	Полы и	<i>бетонный</i>	<i>хорошее</i>	<i>2</i>	<i>1,0</i>	<i>2,0</i>	<i>20</i>	<i>0,4</i>			
6	Проемы	<i>оконные</i>	<i>двойные</i>								
		<i>дверные</i>	<i>металлические</i>	<i>6</i>	<i>1,0</i>	<i>6,0</i>	<i>20</i>	<i>1,2</i>			
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурная</i>	<i>хорошее</i>	<i>3</i>	<i>1,0</i>	<i>3,0</i>	<i>10</i>	<i>0,3</i>			
8	Сам. и электротехн. устройства	<i>отопление</i>	<i>в.о.</i>								
		<i>водопровод</i>	<i>трубы стальные</i>								
		<i>канализация</i>	<i>трубы чугунные</i>								
		<i>г. водоснаб.</i>									
		<i>ванны</i>									
		<i>электроосв.</i>	<i>проводка скрытая</i>	<i>хорошее</i>	<i>4</i>	<i>1,0</i>	<i>4,0</i>	<i>20</i>	<i>0,8</i>		
		<i>радио</i>									
		<i>телефон</i>									
<i>вентиляция</i>											
<i>лифты</i>											
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошее</i>	<i>8</i>	<i>1,0</i>	<i>8,0</i>	<i>20</i>	<i>1,6</i>			

Итого 100 100 19,7
 Процент износа, произведенный к 100 по формуле: — $\frac{19,7 \cdot 100}{100} = 19,7\%$
 удельный вес гр. 7

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терек»

**Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»**

Центрально-тепловой пункт Лит. Ц

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калмыкия

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание центрального теплового пункта мпк №
(назначение строения)

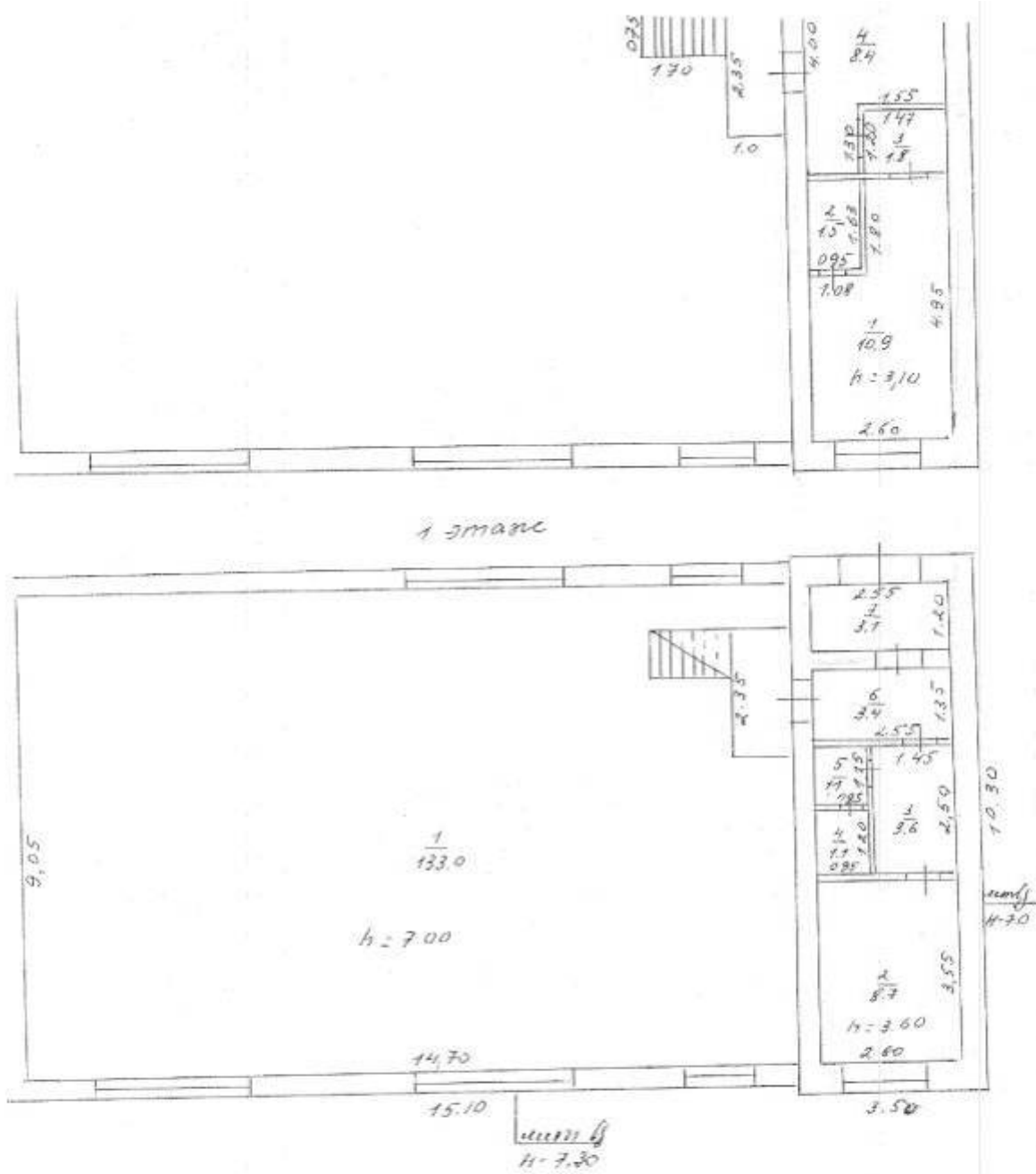
Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Республиканская область
город (пос.) Калмыкия
улица (пер.) Ленина 112

квартал № _____

инвентарный № 8373

Код № 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0024



Площадный план
на ул. Звонкая 112

02.2016

1:100
Богданова Р.И.
Косова Н.Н.
Соболькина А.С.
Куркина Н.А.
Волкова Р.А.

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « _____ »

Литера по плану	Этажи	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по кварт. этаж, stories.	Высота помещ.	
					жилая				процув.						
					основная	вспомогател-ья	основная	вспомогател-ья	основная	вспомогател-ья	основная	вспомогател-ья			
1	7	1	1	процув.			130							4,0	
			2	- " -			87								
			3	коридор				3,6							
			4	входной				1,1							
			5	- " -				3,1							
			6	коридор				3,1							
			7	- " -				3,1							
				итого по 7 эт					417	13,3					1580
2	1	1	1	процув.			70,9								
			2	входной				1,5							
			3	- " -				1,8							
			4	- " -				5,4							
				итого по 1 эт					79,9	11,7				22,6	
				Всего в здании:			496,9	25,0			1780				

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

г/р г/ Год постройки ≈ 1982 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпь, трещины, пазы и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов, с поправк.	Иное в проц.	Прочн. инд. к ступ. гр. 7, гр. 8, 10	Тех. инд. износ в %	
								здания	к строениям
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>бетонные</u>	<u>хорошие</u>	10	1.0	10.0	20	2.0		
а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>хорошие</u>	44	1.0	44.0	20	8.8		
б) перегородки	<u>кирпичные</u>								
чердачное междуэтажное надподвальн.	<u>шт/бетонное</u>	<u>хорошие</u>	2	1.0	2.0	20	0.4		
Крыша	<u>плиточная</u>	<u>хорошие</u>	12	1.0	12.0	20	2.4		
Полы и оконные апертуры	<u>бетонный</u>	<u>хорошие</u>	6	1.0	6.0	30	1.8		
Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>	<u>хорошие</u>	5	1.0	5.0	30	1.5		
облицовка	<u>штукатурка</u>	<u>хорошие</u>	5	1.0	5.0	20	1.0		
водопровод	<u>трубы стальные</u>								
канализация	<u>трубы чугунные</u>								
т. водоснаб.									
каналы									
электроосв.	<u>провода скрытые</u>	<u>хорошие</u>	11	1.0	11.0	20	2.2		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<u>штукатурка</u>	<u>хорошие</u>	4	1.0	4.0	20	0.8		
	<u>штукатурка потолка</u>	<u>хорошие</u>							

Итого 100

Прод. износа гр. 9x100
удельный вес гр. 7

100 21.7

$\frac{21.7}{100} = 21\%$

инд. износа, приведенный к 100 по формуле: —

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл. Поправки	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл. Поправки	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл. Поправки	Уд. вес с поправк.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									100
Итого:		100			100				

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл. Поправки	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл. Поправки	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл. Поправки	Уд. вес с поправк.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									100
Итого:		100			100				

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изобретения по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты по							Стоимость без поправки с поправкой	Количество объем и куб. площадь - м ³ , м ²	Восстановительная стоимость в руб.	Проц. износа
						удел. вес	группа капитальн.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	Ц. производств. объект	15	152	м ³										4877		21

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Национально-производственное предприятие «Терра»

Дочернее общество «Камышинский
-машиностроительный-завод»

ОАО «Волгоградский тракторный завод»

КПП в ограждении 1. Лит. Ч.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-376

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

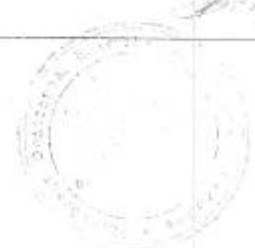
№ Камышинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание К/114 в/дворово-дворовый лист 4 Б-10
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 22 » 02 200 2 г.

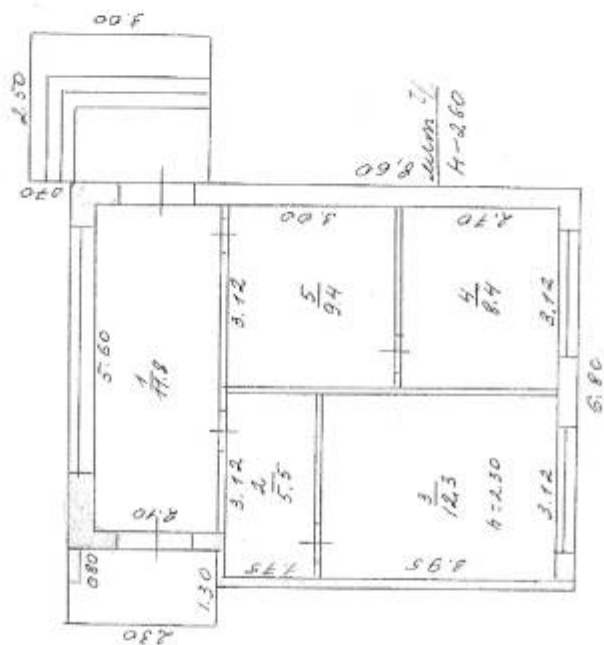


район Волгоградская обл.
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Лизаветы, 112



квартал № _____
инвентарный № 8313

Код. N: 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0025



Площадь помещений
по плану № 04-08/17

100

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « _____ »

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.
						жилая		процесс							
						основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная		
	76	1	1	1	коридор			14,8							
				2	переходная			5,5							
				3	— " —			12,3							
				4	— " —			8,4							
				5	— " —			9,4							
					итого			44,4				44,4			

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 4L Год постройки ≈ 1982г Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. в процентах	Износ в проц.	Проч. инд. к стр. (р. 7, ст. 8, 10)	Тех. износ, в %	
									элемента	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>бетонный</u>	<u>хорошо</u>	4	1	4	20	0,8		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные снаружи оштукатурено</u>	<u>хорошо</u>	20	1	20	20	4		
	б) перегородки	<u>кирпичные, деревянные</u>	<u>хорошо</u>							
3	перекрытия	<u>железобетонные</u>	<u>хорошо</u>	12	1	12	20	2,4		
	междуэтажные									
	надподвалы									
4	Крыша	<u>ровная железобетонная с покрытием</u>	<u>хорошо</u>	15	1	15	20	3		
5	Полы и	<u>бетонные, мазолиновые, деревянные</u>	<u>хорошо</u>	9	1	9	30	2,7		
6	оконные	<u>двойные деревянные</u>	<u>хорошо</u>	11	1	11	20	2,2		
	дверные	<u>деревянные</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обои, покраска</u>	<u>хорошо</u>	6	1	6	20	1,2		
	на р. в. и д.	<u>штукатурка</u>								
	отопление	<u>водяное</u>	<u>хорошо</u>							
	водопровод									
	канализация									
	г. водосток									
	ванны									
электросеть	<u>проводка скрытая</u>	<u>хорошо</u>	18	1	18	20	3,6			
8	Сам. и электросеть, устройства									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	<u>окраски, кровельные</u>	<u>хорошо</u>	5	1	5	20	1		

Итого 100 100,0 20,9

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	1				2				3			
	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	1				2				3			
	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость элемента по табл.	Поправки к стоимости коэффициента на							Стоимость изм. с поправкой	Количество объектов, куб. метров — М. кв.	Восстановит. стоимость в руб.	Проц. износа	Действительная стоимость в рублях
						здесь	группы	капитальн.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	4. вет. кирпич		1805	м ³									118			21	

Прочито и пронумеровано
286 (Двести восемьдесят шесть)
листов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР


ГЛАВНАЯ Е. Ю.